

PROSTOR



21 [2013] 1 [45]

ZNANSTVENI ČASOPIS ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
A SCHOLARLY JOURNAL OF ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING

SVEUČILIŠTE
U ZAGREBU,
ARHITEKTONSKI
FAKULTET
UNIVERSITY
OF ZAGREB,
FACULTY
OF ARCHITECTURE

ISSN 1330-0652
CODEN PORREV
UDK | UDC 71/72
21 [2013] 1 [45]
1-234
1-6 [2013]



Af

POSEBNI OTISAK / SEPARAT | OFFPRINT

ZNANSTVENI PRILOZI | SCIENTIFIC PAPERS

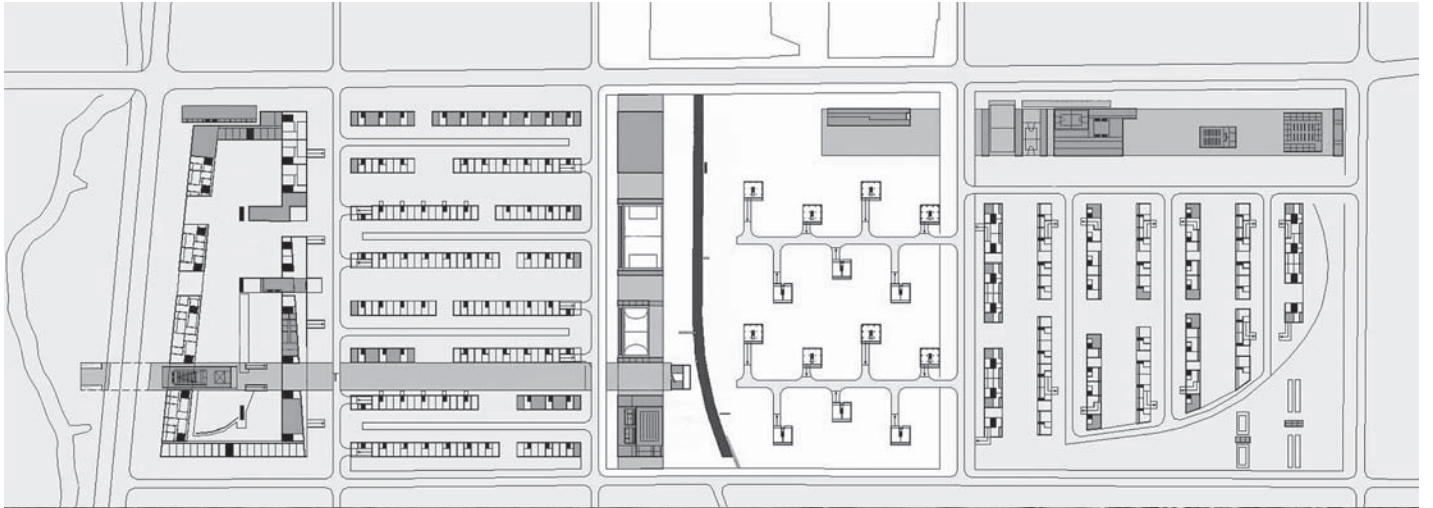
140-157 **BORKA BOBOVEC
IVAN MLINAR**

PROGRAM DRUŠTVENO POTICANE
STANOGRADNJE U HRVATSKOJ

SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION
SCHEME IN CROATIA

PREGLEDNI ZNANSTVENI ČLANAK
UDK 728:711.4(497.5)*00"

SUBJECT REVIEW
UDC 728:711.4(497.5)*00"



SL. 1. ZAGREB, STAMBENO NASELJE NOVI JELKOVEC,
 SANJA GASPAROVIC, DARIJA MALETIC MIRKO, NATASA MARTINCIC,
 IVAN MLINAR, MARIJA PREMUZIC I KRUNOSLAV SMIT, 2009.-2010.
 (NATJECAJNI RAD, 2003. – SHEMA SADRZAJA / SNIMKA S ISTOKA)

FIG. 1. ZAGREB, NOVI JELKOVEC HOUSING ESTATE,
 SANJA GASPAROVIC, DARIJA MALETIC MIRKO, NATASA MARTINCIC,
 IVAN MLINAR, MARIJA PREMUZIC AND KRUNOSLAV SMIT, 2009-2010
 (COMPETITION ENTRY, 2003 – SCHEMATICS OF FACILITIES / EAST VIEW)

BORKA BOBOVEC, IVAN MLINAR

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA
HR – 10000 ZAGREB, ULICA REPUBLIKE AUSTRIJE 25

SVEUČILISTE U ZAGREBU
ARHITEKTONSKI FAKULTET
HR – 10000 ZAGREB, KAČICEVA 26

PREGLEDNI ZNANSTVENI ČLANAK

UDK 728:711.4(497.5)“00”

TEHNIČKE ZNANOSTI / ARHITEKTURA I URBANIZAM

2.01.01. – ARHITEKTONSKO PROJEKTIRANJE

2.01.02. – URBANIZAM I PROSTORNO PLANIRANJE

ČLANAK PRIMLJEN / PRIHVACEN: 28. 11. 2012. / 10. 6. 2013.

MINISTRY OF CONSTRUCTION AND PHYSICAL PLANNING
HR – 10000 ZAGREB, ULICA REPUBLIKE AUSTRIJE 25

UNIVERSITY OF ZAGREB
FACULTY OF ARCHITECTURE
HR – 10000 ZAGREB, KAČICEVA 26

SUBJECT REVIEW

UDC 728:711.4(497.5)“00”

TECHNICAL SCIENCES / ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING

2.01.01. – ARCHITECTURAL DESIGN

2.01.02. – URBAN AND PHYSICAL PLANNING

ARTICLE RECEIVED / ACCEPTED: 28. 11. 2012. / 10. 6. 2013.

PROGRAM DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE U HRVATSKOJ SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME IN CROATIA

PROGRAM DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE [POS]
STAMBENA NASELJA
STAMBENE ZGRADE
STANOGRADNJA
STANOVANJE

SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME
HOUSING ESTATES
RESIDENTIAL BUILDINGS
HOUSING CONSTRUCTION
HOUSING

Program društveno poticane stanogradnje započeo je krajem 2001. godine i u njemu je tijekom desetogodišnje provedbe izgrađeno 5553 stana u stambenim zgradama diljem Hrvatske te u jednom sklopu prizemnih i katnih stambenih nizova. U *Programu* su planirana tri, a izgrađena dva nova stambena naselja. *Program* je potaknuo stanogradnju i rezultirao nizom kvalitetnih i inovativnih realizacija stambenih zgrada u funkcionalnom i oblikovnom smislu.

The Social Housing Construction Scheme was launched in the end of 2001 and in the last decade it resulted with the construction of 5553 apartments in residential buildings and with one complex of single and two-storey houses in various parts of Croatia. The scheme envisaged three new residential estates, although two have been built. It enticed the housing construction that resulted with numerous functional high-quality residential buildings of innovative design.

UVOD

INTRODUCTION

U članku se sistematizira i analizira *Program društveno poticane stanogradnje* koji se provodi u Republici Hrvatskoj od 2001. godine. Napravljen je kvalitativan i kvantitativan prikaz *Programa* na osnovi prikupljenih podataka u Agenciji za pravni promet nekretnina, kao i u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja. Analizirani su i dopunjeni dosad objavljeni podatci te usklađeni sa stvarnim stanjem na temelju provjere dostupne dokumentacije. Tijekom desetogodišnjega razdoblja izgrađena su 5553 stana koji su poslužili kao osnova za provjeru učinkovitosti modela. Rezultati se mogu koristiti za dogradnju postojećega i stvaranje novih modela subvencionirane stambene izgradnje, a mogu biti i poticaj za znanstvena istraživanja koja se bave stanogradnjom, stanovanjem i drugim srodnim temama.

STANOGRADNJA DEVEDESETIH GODINA 20. STOLJEĆA

HOUSING CONSTRUCTION IN THE 1990S

Nakon osamostaljenja Republike Hrvatske uslijedio je Domovinski rat¹ koji je uzrokovao razaranje približno 590 naselja, odnosno 160.000 stambenih jedinica², te značajno usporavanje gospodarskih aktivnosti i spor poratni ekonomski oporavak, kao i stagnaciju u stanogradnji koja je obilježila devedesete godine 20. stoljeća. Prijeratni kroničan nedosta-

tak stanova u većim gradovima još je povećan doseljavanjem stanovništva iz ratom zahvaćenih područja. Veliku potražnju za stanovima nije pratila jasna vizija i učinkovita provedba stanogradnje pa je to uzrokovalo pojedinačnu izgradnju stambenih zgrada na uglavnom manjim i neprimjerenim parcelama, te na područjima za koja nije izrađena planska dokumentacija što osigurava kvalitetno stanovanje. Izgradnja planiranih stambenih naselja izostala je zbog novih tržišnih uvjeta nakon Domovinskog rata, u kojima velika prijeratna građevinska poduzeća s iskusnim stručnjacima i operativom nisu pronašla uspješne modele samostalnoga djelovanja, a privatni poduzetnici nisu imali ni znanja, ni dovoljno razvijenu operativu.³ Nije postojao program ili model stanogradnje sličan prijeratnom modelu *Društveno usmjerene stambene izgradnje*⁴ koji bi osigurao dovoljan broj i kvalitetu stanova te regulirao stambeno tržište.

Prvi organizirani program stambene izgradnje nakon Domovinskog rata bio je *Program stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata*⁵, pokrenut 1996. godine s ciljem zbrinjavanja stradalnika Domovinskog rata.⁶ Na ovaj se način pokušalo zbrinuti što veći broj stradalnika Domovinskog rata, a ostali građani nisu bili uključeni u taj program i bili su prepušteni slobodnom stambenom tržištu na kojem je rasla potražnja za stambenim jedinicama pa je njihova cijena postala sve nedostupnija prosječnom kupcu.

PRIPREMA PROGRAMA DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE

PREPARATION OF THE SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME

Krajem devedesetih godina 20. stoljeća osmišljen je *Program društveno poticane stanogradnje* na inicijativu države, uz stručnu

¹ Od 1991. do 1995. godine

² Sto je činilo 11% ukupnoga stambenog fonda. [BOBOVEC, 2000: 2]

³ MLINAR, 2009: 160

⁴ S kraja sedamdesetih godina 20. stoljeća. [*** 1979.; *** 1983.; *** 1984.; JUKIĆ I SUR., 2011: 30]

⁵ *** 1996: 4401-4402; *** 1998.; HOMADOVSKI I SUR., 1999: 226; CALDAREVIC I SUR., 2000: 80; ROGIĆ I SUR., 2000: 249; *** 2000.b; BOSANAC I SUR., 2008: 132

⁶ Do kraja 2011. godine izgrađena su 5454 stana na 238 lokacija. [http://www.mgipu.hr]

⁷ *** 2001.a: 4016

⁸ JOSIĆ, 2004: 106

⁹ GALOVIĆ, 2004: 1

¹⁰ Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo od 2000. do kraja 2003. [*** 2000.a: 452, 454], zatim Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 2004. do 2011. [*** 2003.d: 9936, 9939-9940] i sada Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja od 2011. godine [*** 2011.b: 11, 16-17].

¹¹ Skraćeno APN

podršku Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu, radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što sirega kruga građana, kao i unapređenja graditeljstva.⁷ Jedna od važnih komponenti prilikom formiranja *Programa društveno poticane stanogradnje* bilo je socijalno uključivanje, odnosno intervencijom države smanjenje problema pri rješavanju stambenog pitanja za pojedince i obitelji koje nisu u mogućnosti riješiti svoje stambeno pitanje na slobodnom tržištu. *Programom društveno poticane stanogradnje* nastojalo se afirmirati subvencionirano stanovanje i stvaranje stambene politike socijalnoga karaktera kako bi se u svim segmentima društva, pa tako i tijekom državne uprave i samouprave, neovisno o opcijama koje su na vlasti, formiralo jasno stajalište da je rješavanje toga pitanja temelj socijalnoga mira i napretka države.

Za *Program društveno poticane stanogradnje* može se reći da je „probudio uspavano tranzicijsko društvo po pitanjima stanovanja”⁸ kroz natječaje koji su bili raspisivani za stambene zgrade i naselja, a na kojima su nagrađivani već etablirani arhitekti, ali i mladi, neafirmirani arhitekti kojima je to omogućilo njihovu prvu izvedbu stambene zgrade ili naselja. Obilježja ovih mladih arhitekata jesu individualnost i različiti pristup rješavanju zadataka koji su pred njih postavljeni u natječajnim programima.⁹

POKAZATELJI PROGRAMA DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE

INDICATORS OF THE SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME

*Ministarstvo*¹⁰ i *Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama*¹¹ nadležni su za provedbu *Programa društveno poticane stanogradnje* sa ciljem zadovoljavanja stambenih potreba građana Republike Hrvatske.

¹² *** 2001.a: 4017; *** 2004.a: 2449; *** 2007.a: 5673; *** 2012: 28

¹³ Do 2004.

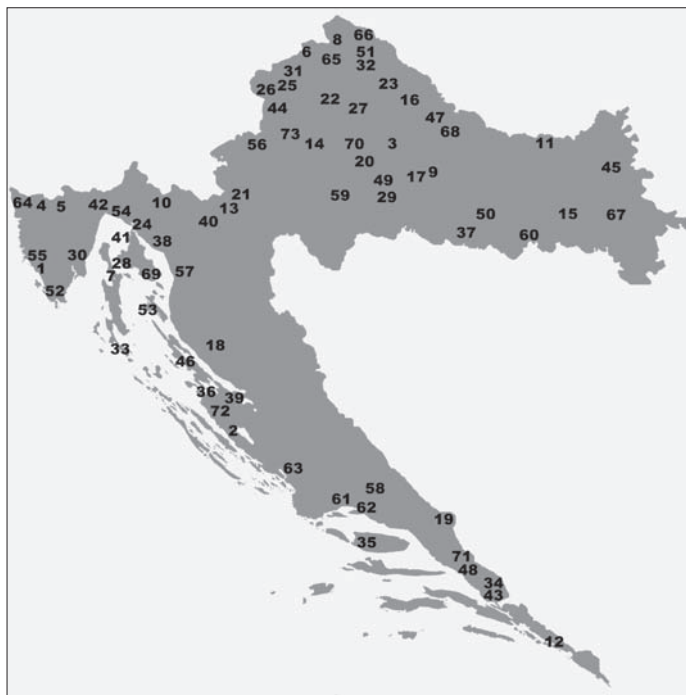
¹⁴ *** 2004.a

¹⁵ Varaždin 2004., Rijeka 2005., Dubrovnik 2008. i Koprivnica 2009.

¹⁶ Anketna se objavljivala u javnim glasilima kako bi bila dostupna svim zainteresiranim građanima.

¹⁷ Kreditni uvjeti: prosječna kamata približno 3,9%, uz rok otplate kredita 30 godina i jednom godinom počeka, bez jamaca, s time da se poslovna banka namiruje prvih 15 do 20 godina, a preostalih 10 do 15 godina *Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama*, odnosno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave (drugi dio kredita počinje se otplacivati po zatvaranju kredita poslovne banke), fiksna kamata 5%, uz 2% godišnju kamatu za početak otplate kredita poslovne banke. Visina mjesečnog obroka za cijelo je razdoblje otplate ujednačena, odnosno rate koje kupac otplaćuje banci i APN-u približno su jednake. [http://www.apn.hr]

¹⁸ Poslovne su banke odabrane od strane APN-a. [http://www.apn.hr]



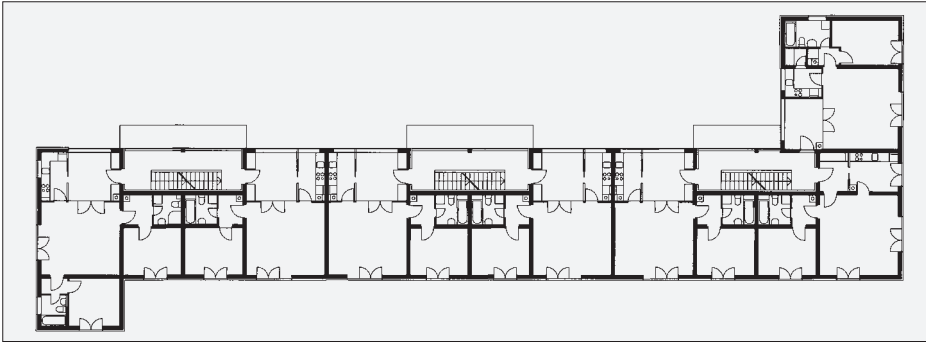
SL. 2. SHEMA REPUBLIKE HRVATSKE S OBIJEZENIM POZICIJAMA I BROJEM IZGRADENIH STANOVA U PROGRAMU DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE
FIG. 2. SCHEMATIC VIEW OF THE REPUBLIC OF CROATIA WITH MARKED LOCATIONS AND THE NUMBER OF APARTMENTS BUILT WITHIN THE SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME

1 BALE (12), 2 BIOGRAD NA MORU (22), 3 BJELOVAR (57), 4 BUJE (6), 5 BUZET (12), 6 CESTICA (10), 7 CRES (74), 8 ČAKOVEC (27), 9 DARUVAR (19), 10 DELNICE (30), 11 DONJI MIHOLJAC (24), 12 DUBROVNIK (67), 13 DUGA RESA (26), 14 DUGO SELO (18), 15 ĐAKOVO (30), 16 ĐURĐEVAC (15), 17 GAREŠNICA (16), 18 GOSPIĆ (30), 19 IMOTSKI (16), 20 IVANIČ-GRAD (30), 21 KARLOVAC (28), 22 KONJŠČINA (16), 23 KOPRIVNICA (52), 24 KRALJEVICA (12), 25 KRAPINA (39), 26 KRAPINSKE TOPLICE (20), 27 KRIZEVCI (23), 28 KRK (16), 29 KUTINA (32), 30 LABIN (41), 31 LEPOGLAVA (16), 32 LUDBREG (24), 33 MALI LOSINJ (18), 34 METKOVIĆ (38), 35 NEREZIŠKA (11), 36 NIN (4), 37 NOVA GRADIŠKA (34), 38 NOVI VINODOLSKI (8), 39 NOVIGRAD (20), 40 OGULIN (18), 41 OMISALJ (12), 42 OPATIJA (26), 43 OPUZEN (21), 44 OROSLAVJE (14), 45 OSIJEK (72), 46 PAG (15), 47 PITOMAČA (10), 48 PLOČE (52), 49 POPOVACA (12), 50 POZEGA (30), 51 PRELOG (18), 52 PULA (30), 53 RAB (29), 54 RIJEKA (411), 55 ROVINJ (59), 56 SAMOBOR (25), 57 SENJ (20), 58 SINJ (16), 59 SISAK (68), 60 SLAVONSKI BOD (20), 61 SOLIN (42), 62 SPLIT (384), 63 SIBENIK (99), 64 UMAG (33), 65 VARAŽDIN (493), 66 VELIKI BUKOVAC (5), 67 VINKOVCI (51), 68 VIROVITICA (20), 69 VRBNIK (27), 70 VRBOVEC (10), 71 VRGORAC (18), 72 ZADAR (298), 73 ZAGREB (2102)

(*) BROJ STAMBENIH JEDINICA

Zakon o društveno poticanoj stanogradnji za nositelja je investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova odredio *Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretninama*.¹² To je u početku provedbe¹³, radi brze i lakše koordinacije i organizacije, bilo operativno preneseno u *Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo*. *Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*¹⁴ predviđena je mogućnost osnivanja neprofitnih pravnih osoba na razini jedinica lokalne samouprave pa su pojedine jedinice lokalne samouprave¹⁵, koje su procijenile da će brže i lakše djelovati na svome području, osnovale vlastite neprofitne pravne osobe koje također obavljaju sve poslove iz *Programa društveno poticane stanogradnje* propisane *Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji*.

Program društveno poticane stanogradnje temelji se na odredbama *Zakona o društveno poticanoj stanogradnji* kroz koji jedinice lokalne samouprave po provedenoj anketi¹⁶ utvrđuju liste prvenstva građana što imaju uvjete za stambeno zbrinjavanje putem *Programa društveno poticane stanogradnje*. Pravo kupnje imaju svi kreditno sposobni kandidati, isključivo s utvrđene konačne liste reda prvenstva jedinica lokalne samouprave, a kreditna sposobnost¹⁷ utvrđuje se na temelju propisane dokumentacije koju je svaki kandidat s liste reda prvenstva dužan dostaviti poslovnoj banci.¹⁸ Na osnovi tako utvrđenih stambenih potreba na određenom području pristupa se izradi programa koji je bio definiran brojem i veličinom stanova za svaku

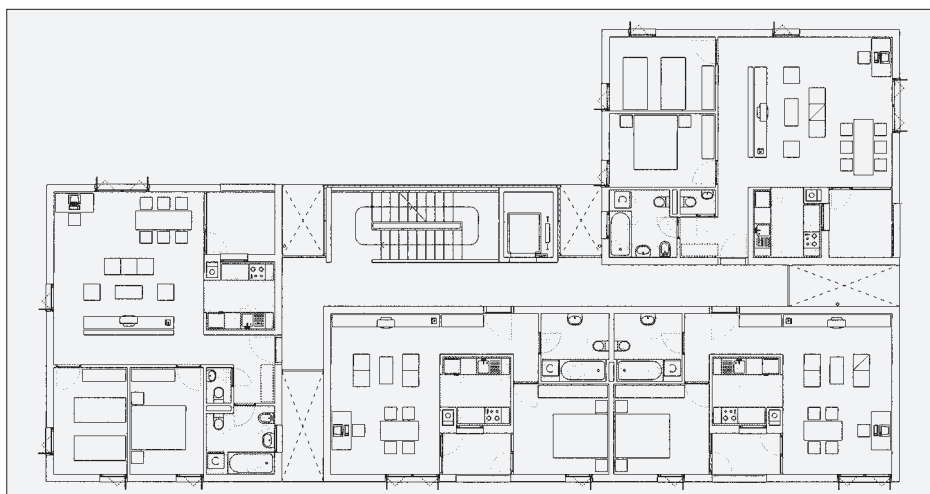


SL. 3. KRAPINA, STAMBENA ZGRADA, VESNA MRAVINAC I DUBRAVKA VRANIC, 2003. (TLOCRT 1. KATA / SNIMKA SA ZAPADA)

FIG. 3. KRAPINA, RESIDENTIAL BUILDING, VESNA MRAVINAC AND DUBRAVKA VRANIC, 2003 (1ST FLOOR PLAN / WEST VIEW)

SL. 4. VRGORAC, STAMBENA ZGRADA, MARIJA BURMAS I IVO-LOLA PETRIC, 2010. (SNIMKA S JUGA / TLOCRT 2. KATA)

FIG. 4. VRGORAC, RESIDENTIAL BUILDING, MARIJA BURMAS AND IVO-LOLA PETRIC, 2010 (SOUTH VIEW / 2ND FLOOR PLAN)



pojedinu zgradu. Zatim je slijedila provedba natječaja, na kojima je arhitektima bio izazov zadovoljiti natječajnim programom definiranu kombinaciju veličine i broja pojedinih stanova s *Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje*, te s odabranom tipologijom stanova. Nakon provedenih natječaja slijedila je izrada projektne dokumentacije i izgradnja stanova. Jedinica lokalne samouprave osigurava zemljište i snosi troškove opremanja tog zemljišta komunalnom infrastrukturom, dok se financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava pokrivenje troškova u vezi s izgradnjom u dijelu koji odgovara visini od 25% etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana. Etalonsku cijenu građenja¹⁹ utvrđuje jedanput godišnje ministar nadležan za graditeljstvo, a cijena građenja podrazumijeva sve troškove izgradnje – projektiranje, građenje, nadzor i dr., uključivo i porez na dodanu vrijednost. Troškovi koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu nisu uključeni u etalonsku cijenu građenja, odnosno mogu temeljem *Zakona o društveno poticanoj stanogradnji* iznositi maksimalno 40% etalonske cijene stana. Propisana ukupna maksimalna cijena iznosi 1125,66 €/m²²⁰ korisne površine stana, plati-

vo u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.²¹

*Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*²² predviđa mogućnost da se javnim sredstvima potiče gradnja i rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) zgrada i obiteljskih kuća kojima se fizičkim osobama osigurava novi stambeni prostor u propisanom standardu, veličini i cijeni koštanja stana prema odredbama *Zakona*, i to na način da se financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava pokrivenje troškova u vezi s izgradnjom, odnosno 25% etalonske cijene građenja. Da bi ostvarila ovo pravo, osoba se nužno mora nalaziti na listi prvenstva jedinice lokalne samouprave i posjedovati dokaz vlasništva nad zemljištem, odnosno dokaz da ima pravo graditi, akt na temelju kojeg se može graditi i zaključen ugovor s izvođačem koji je registriran za obavljanje poslova građenja.

PROVEDBA PROGRAMA DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE

IMPLEMENTATION OF THE SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME

*Program društveno poticane stanogradnje*²³ započeo je krajem 2001. godine²⁴ kao jedan u nizu programa organizirane stambene izgradnje koji su se u određenim uvjetima i razdobljima provodili u Hrvatskoj.²⁵ Osnovna obilježja *Programa društveno poticane stanogradnje* bila su opsežnost i provedba na nekoliko razina. Korištena su iskustva u provedbi ranije započetog *Programa stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata* i izvršene su korekcije u segmentu koji se odnosio na propisane parametre organizacije, standarda stanovanja te uvjeta i mogućnosti provedbe.

Programom društveno poticane stanogradnje nastojala su se u relativno kratkom vremenu riješiti dva izuzetno složena zadatka, a to je traženi broj stambenih jedinica na cjelokupnom prostoru Republike Hrvatske, uz osiguranje kvalitete urbanog života i stanovanja, kao i očuvanje prostora od nekontrolirane

¹⁹ Prema *Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji* iznosi 804,04 €/m² korisne površine stana za projektiranje, građenje, nadzor + PDV, plativo u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate. [http://www.apn.hr]

²⁰ Kod maksimalne cijene stana u zgradama to je iznos od 140% etalonske cijene stana.

²¹ http://www.apn.hr

²² *** 2004.a: 2450

²³ Skraćeno POS. [*** 2001.a; *** 2004.a; *** 2007.a; *** 2009.; *** 2012.]

²⁴ Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo pripremlilo je i provodilo *Zakon o društveno poticanoj stanogradnji*. [*** 2001.a]

²⁵ Od kojih je najpoznatiji *Program društveno usmjerene stambene izgradnje*. [*** 1979.; *** 1983.; *** 1984.]

rane potrošnje gradnjom koja nije proizašla iz planskih mjera. Nakon deset godina kontinuirane provedbe može se govoriti o snažnom zamahu u početku programa, koji je u vrlo kratkom vremenu dao velik broj stambenih jedinica, i nakon toga o padu aktivnosti, ali i nadalje uz kontinuiranu provedbu. U razdoblju od 2001. do 2011. godine izgrađena su 5553 stana u 173 stambene i stambeno-poslovne zgrade te u jednom sklopu prizemnih i katnih stambenih nizova u Đurđevcu – to je brojčani pokazatelj opsežnosti *Programa društveno poticane stanogradnje*. Od navedenoga broja putem *Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama* izgrađena su 5054 stana, dok je ostatak izgrađen u sklopu rada neprofitnih pravnih osoba, kako slijedi: *Gradski stanovi Varaždin* – 267 stanova, *POS Grada Rijeke* – 204 stana i *Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice* – 28 stanova.²⁶

Cilj *Programa društveno poticane stanogradnje* jest zadovoljavanje stambenih potreba i poboljšanje kvalitete stanovanja što sirega kruga građana, kao i unapređenje graditeljstva²⁷, pri čemu se građanima Republike Hrvatske treba omogućiti rješavanje stambenog pitanja po uvjetima znatno povoljnijim od tržišnih, uz zajamčenu kvalitetu i završavanje radova u roku. Tehničko-stručne poslove²⁸ u vezi s izgradnjom stanova u sklopu *Programa društveno poticane stanogradnje* do 2004. godine operativno je provodilo *Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo* putem *Uprave za stanovanje, graditeljstvo i stanogradnju*, a nakon toga to prelazi u *Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretninama* koja je temeljem *Zakona* nositelj poslova vezanih za *Program društveno poticane stanogradnje*. Poslove ugovaranja kupoprodaje stanova, dizanja kredita i ugovaranja udjela jedinice lokalne samouprave u *Programu društveno poticane stanogradnje* konstantno obavlja *Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama*.

U sklopu provedbe *Programa društveno poticane stanogradnje* definirane su potrebe i projektni program za pojedinačne zgrade na odabranoj lokaciji. Temeljem projektnoga

²⁶ <http://www.apn.hr>

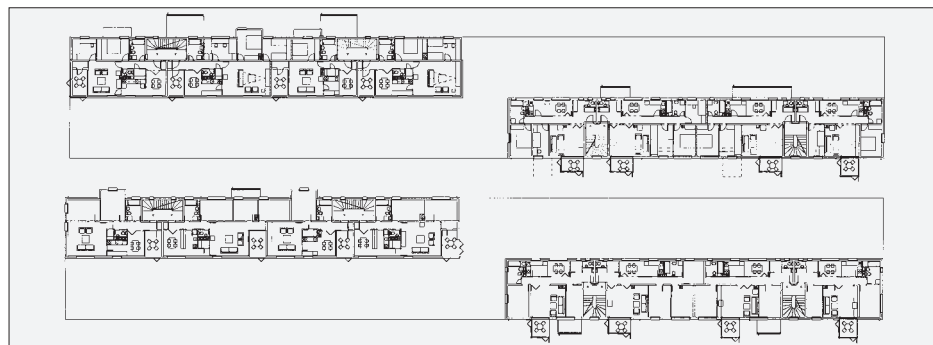
²⁷ **** 2001.a: 4016

²⁸ Poslovi pripreme i provedbe javnih i pozivnih natječaja za projektiranje, građenje i nadzor stambenih građevina, poslovi izrade projektne dokumentacije i ishodenja dozvola, poslovi naplate, poslovi građenja, tehničkog prijama građevina i radova, te primopredaja i čuvanje građevina

²⁹ Od 2001. do 2004. [MGIPU, *Privremeni pravilnik za Program društveno poticane stanogradnje*]

³⁰ *** 2004.b; *** 2006.; *** 2011.a

³¹ Revidenti su bili nastavnici Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu.



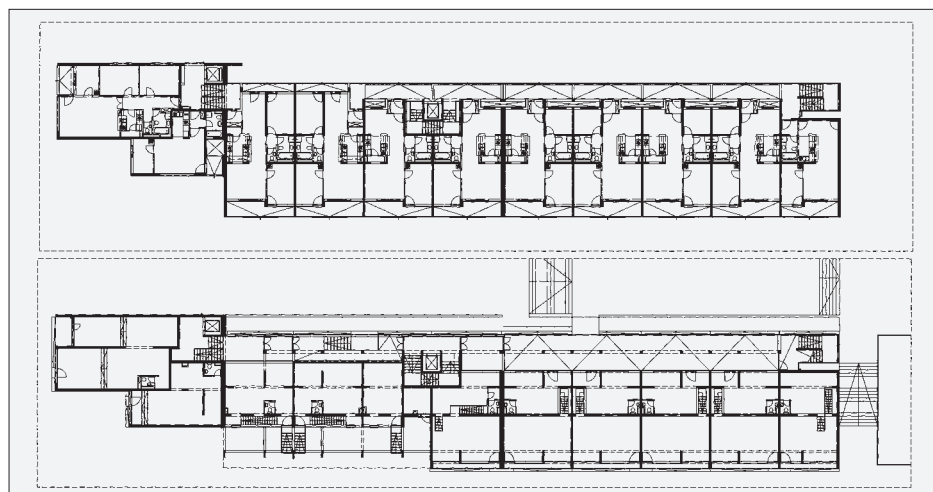
programa raspisivani su arhitektonski natječaji i na taj način odabrana su najbolja projektantska rješenja koja su optimalno uspjela zadovoljiti uvjete iz natjecajnog programa. Zbog neujednačene strukture stanova često je bilo izuzetno teško slijediti programski zadatak, a rezultat su rješenja koja su primjerna kombinacija veličine i broja stanova s urbanističkim uvjetima i odabranom tipologijom stanova. Sastavni dio dokumentacije koju je svaki projektant morao primjenjivati u postupku izrade projektne dokumentacije bio je najprije *Privremeni pravilnik za Program društveno poticane stanogradnje*²⁹, a poslije u *Narodnim novinama* objavljen *Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje*.³⁰ Zbog kratkih rokova izrade projektne dokumentacije, a s ciljem izrade što kvalitetnijega projekta usklađenog s *Privremenim pravilnikom za Program društveno poticane stanogradnje* i specifičnim uvjetima svake lokacije – projektantski proces bio je podvrgnut stalnom praćenju i korigiranju. Poslove revizije projektne dokumentacije provodili su stručni revidenti³¹ za arhitekturu. Njihov osnovni zadatak bio je kontrola i usmjeravanje projektanta na usklađivanje projektne dokumentacije s

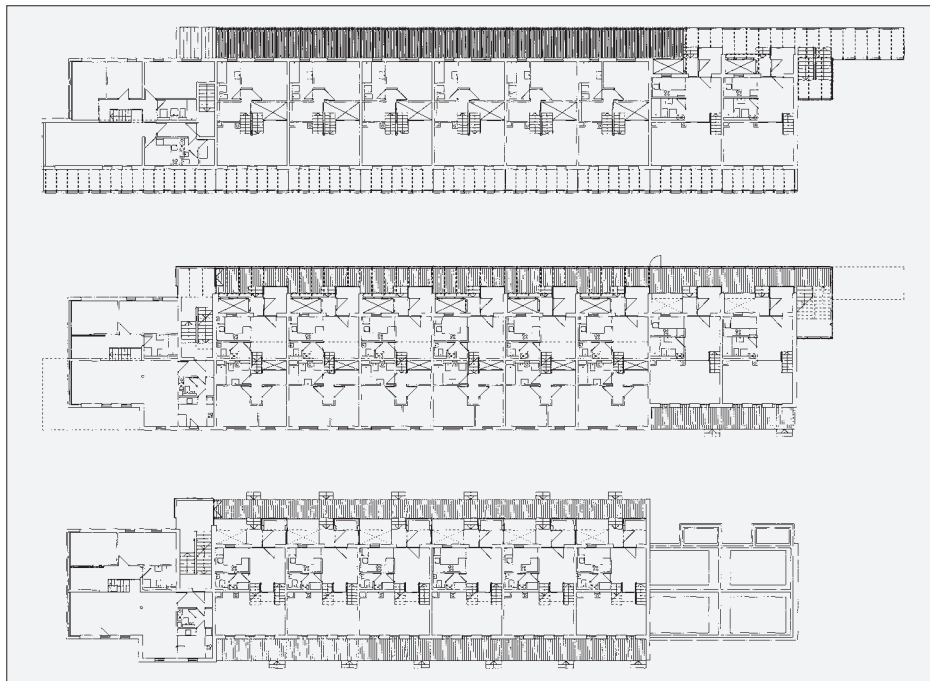


SL 5. DELNICE, STAMBENE ZGRADE, VLADIMIR KASUN I IVICA PLAVEC, 2004. (TLOCRT 1. I 2. KATA / SNIMKA S ISTOKA)
FIG. 5. DELNICE, RESIDENTIAL BUILDINGS, VLADIMIR KASUN AND IVICA PLAVEC, 2004 (1ST AND 2ND FLOOR PLAN / EAST VIEW)

SL 6. ZADAR, STAMBENA ZGRADA B1, DARIO GABRIC, 2003. (SNIMKA S JUGOISTOKA / TLOCRT PRIZEMLJA I KARAKTERISTIČNOG KATA)

FIG. 6. ZADAR, RESIDENTIAL BUILDING B1, DARIO GABRIC, 2003 (SOUTHEAST VIEW / GROUND FLOOR AND TYPICAL FLOOR PLANS)





postavljenim zahtjevima lokacije i *Privremeni pravilnikom za Program društveno poticane stanogradnje*.

PRIMJENA PRAVILNIKA MINIMALNIH TEHNIČKIH UVJETA ZA PROJEKTIRANJE I GRADNJU STANOVA IZ PROGRAMA DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE

ENFORCEMENT OF THE REGULATIONS ON THE MINIMUM TECHNICAL REQUIREMENTS FOR DESIGN AND CONSTRUCTION OF APARTMENTS IN THE SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME

Privremeni pravilnik za Program društveno poticane stanogradnje precizno je, izrijeckom, propisao uvjete koje je svaka stambena zgrada morala zadovoljiti – od kvalitete ugrađenih materijala pa do prostorne dispozicije i veličine pojedinih prostorija unutar zgrade i stana. U izradi *Privremenog pravilnika za Program društveno poticane stanogradnje* korištena su, između ostalog, i iskustva temeljena na znanjima proizašlim iz izrade i primjene *Smjernica za projektiranje višestambene izgradnje za zbrinjavanje stradalnika iz Domovinskog rata*³², koje su upravo tada bile u intenzivnoj uporabi. Nadalje, rezultat praćenja primjene *Privremenog pravilnika za Program društveno poticane stanogradnje* očitovao se u izradi, a poslije i korekcijama *Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje*.³³

Prva izmjena odnosila se na promjenu izračuna kvadrature balkona, odnosno primjenjivog koeficijenta radi usklađenja s drugim normativnim aktima³⁴, a druga se odnosila na promjenu kvadrature dodatne spavace sobe te u sljedećem članku vrstu i visinu zidne obloge u prostorijama u kojima postoji mogućnost vlaženja odnosno prskanja vodom.³⁵

S obzirom na to da se radi o standardiziranom programu, ovakav je *Pravilnik* neophodan kako bi se osigurala ujednačenost kvalitete stana³⁶ koji je za investitora, a i za konačnoga korisnika, imao unaprijed zadanu cijenu od koje se nije smjelo odstupiti.

Pobrojane su sve prostorije u stanu i propisana je njihova veličina za sve vrste stanova³⁷, od garsonijere do peterosobnog stana, koja je sastavni dio tablice *Prosječna veličina stanova*.³⁸

Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje bio je jedini važeći dokument koji je propisivao i strukturirao sve elemente stana te je zato njegova uporaba prerasla opisani program i ustalila se kao primjenjiv okvir u stanogradnji. Međutim, u ovom slučaju mora se spomenuti negativna konotacija primjene izvan *Programa društveno poticane stanogradnje*. *Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje* iz 2004. godine smanjena je kvadratura dodatne spavace sobe u odnosu na *Privremeni pravilnik za Program društveno poticane stanogradnje* koji je dotada bio na snazi. Kvadratura dodatne spavace sobe smanjena je s 8 m² na 6 m²³⁹, ali to je poslije vraćeno na prvobitno stanje⁴⁰, a građevinski poduzetnici na slobodnom tržištu stanogradnje također su to počeli primjenjivati kao uobičajenu kvadraturu, ne samo za dodatnu spavaću sobu, pozivajući se na spomenuti dokument.

Na ovaj način u prvoj fazi provedbe *Programa društveno poticane stanogradnje* po provedenim urbanističko-arhitektonskim i arhitek-

SL. 7. KRAPINSKE TOPLICE, STAMBENA ZGRADA, IVA LETILOVIC I MORANA VLAHOVIC, 2003. (TLOCRT PRIZEMLJA, 1. I 2. KATA / SNIMKA S JUGOISTOKA)

FIG. 7. KRAPINSKE TOPLICE, RESIDENTIAL BUILDING, IVA LETILOVIC AND MORANA VLAHOVIC, 2003 (1ST, 2ND AND GROUND FLOOR PLANS / SOUTHEAST VIEW)

32 MGIPU, *Privremeni pravilnik za Program društveno poticane stanogradnje*

33 *** 2006.; *** 2011.a

34 *** 2006.

35 *** 2011.a

36 *** 2004.b: 3997-3999

37 *** 2004.b: 3997; *** 2011. a: 121

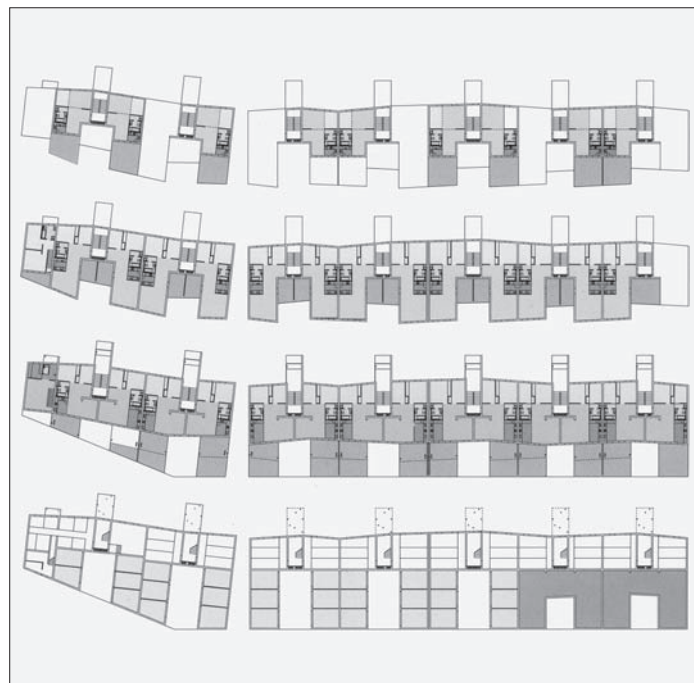
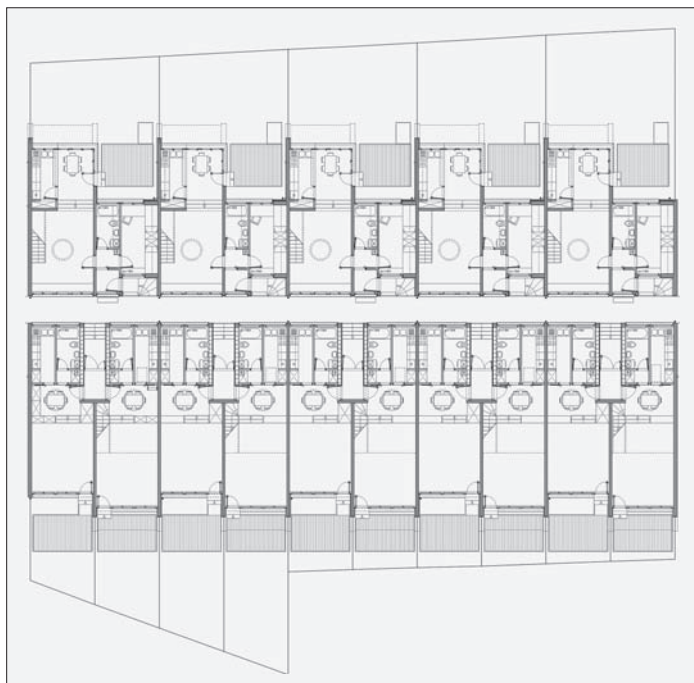
38 *** 2004.b: 3997

39 *** 2004.b: 3996

40 *** 2011.a: 121

41 Radni naziv stambenog naselja bio je Sopnica-Jelkovec.

42 MLINAR, 2009: 160-162. Stambeno je naselje Novi Jelkovec nakon izrade projektne dokumentacije u sklopu



SL. 8. ĐURĐEVAC, STAMBENI NIZ UGRADENIH STAMBENIH JEDINICA, NIKOLA ŠKARIĆ, 2005. (TLOCRT PRIZEMLJA / SNIMKA S JUGA)

FIG. 8. ĐURĐEVAC, ROW HOUSES, NIKOLA ŠKARIĆ, 2005 (GROUND FLOOR PLAN / SOUTH VIEW)

SL. 9. CRES, STAMBENA ZGRADA, IVANA ERGIĆ, VANJA ILIĆ I VESNA MILUTIN, 2004. (TLOCRT PRIZEMLJA, 1., 2. I 3. KATA / SNIMKA SA SJEVEROZAPADA)

FIG. 9. CRES, RESIDENTIAL BUILDING, IVANA ERGIĆ, VANJA ILIĆ AND VESNA MILUTIN, 2004 (1ST, 2ND, 3RD AND GROUND FLOOR PLANS / NORTHWEST VIEW)



tonskim natjecajima izgrađena su dva stambena naselja Špansko-Oranice i Novi Jelkovač⁴¹ u Zagrebu⁴² te velik broj pojedinačnih zgrada, dok se nakon 2004. godine odustalo od provođenja arhitektonskih natjecaja te se ugovaranje arhitektonskog projekta provodilo po principu Javne nabave. Izuzetak je provedeni urbanističko-arhitektonski natjecaj za stambeno naselje Sopnica jug u Zagrebu, koji je ostao na razini plana.⁴³

Programa društveno poticane stanogradnje otkupio Grad Zagreb i realizirao kao gradski projekt *Zagrebačke stanogradnje*.

⁴³ MLINAR, 2009: 166

⁴⁴ Do 2004. godine, kada je pravilnik objavljen u „Narodnim novinama“.

⁴⁵ Autori: Vesna Mravinac i Dubravka Vranic. [*** 2004. d: 27; MRDUJAS, 2005.a: 129; GALIJASEVIĆ i sur., 2006: 89-90; MIMICA, 2007: 95]

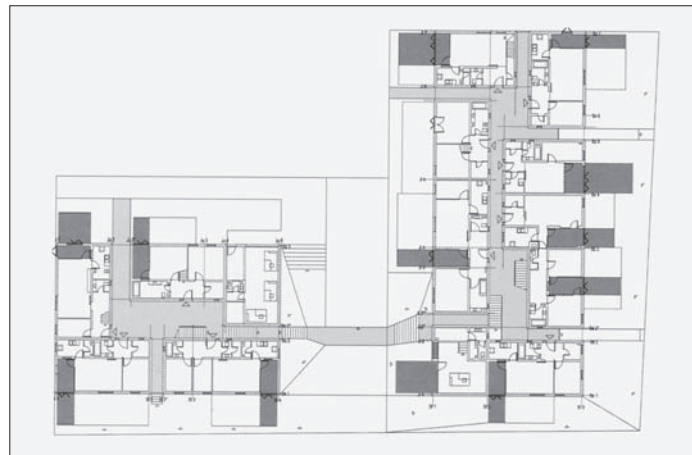
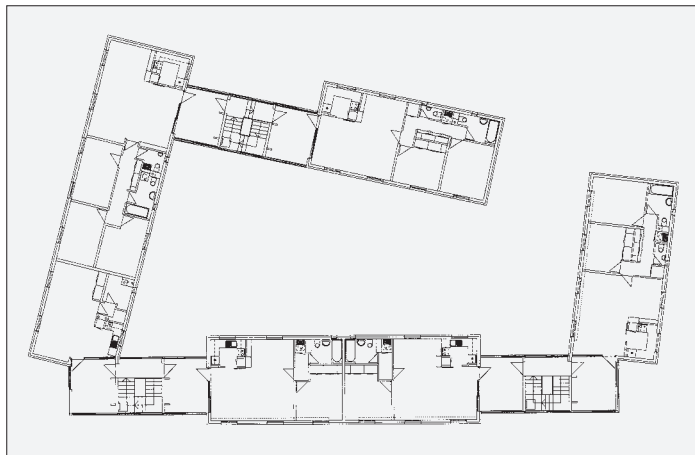
⁴⁶ Autori: Iva Letilović i Morana Vlahović. [PAVELIĆ, 2003.b: 64; MRDUJAS, 2003: 47; *** 2004.e: 27; MRDUJAS, 2005.a: 130; GALIJASEVIĆ i sur., 2006: 29-31]

⁴⁷ Autori: Vladimir Kasun i Ivica Plavec. [BILIĆ, 2004: 57; JOŠIĆ, 2004: 115; MRDUJAS, 2005.a: 136; *** 2005.b: 16; GALIJASEVIĆ i sur., 2006: 118-120]

PRIMJERI STAMBENIH ZGRADA IZGRAĐENIH U PROGRAMU DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE

RESIDENTIAL BUILDINGS BUILT WITHIN THE SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME

Stambene zgrade izgrađene u *Programu društveno poticane stanogradnje* projektirane su na različite načine, ali u skladu s privremenim⁴⁴ i objavljenim *Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje*, a to je u konačnici dalo raspon od korektnih do iznimno kvalitetnih rješenja stambenih zgrada. Od mnogih stambenih zgrada u *Programu društveno poticane stanogradnje* izdvajaju se pojedine koje su iznimno uspješno uklopljene u okruženje oblikovanjem volumena i pročelja, zatim one koje su u cijelosti domišljato koncipirane te one koje imaju vješto organizirane zajedničke prostorije i stanove. Primjeri uspješnog uklapanja u okruženje jesu stambene zgrade u Krapini⁴⁵, Krapinskim Toplicama⁴⁶ i Delnicama⁴⁷, koje suvremenim oblikovanjem



SL. 10. KRAPINA, STAMBENA ZGRADA,
SINIŠA JUSTIĆ, 2004. (TLOCRT KARAKTERISTIČNOG KATA
/ SNIMKA S JUGOZAPADA)

FIG. 10. KRAPINA, RESIDENTIAL BUILDING,
SINIŠA JUSTIĆ, 2004 (TYPICAL FLOOR PLAN
/ SOUTHWEST VIEW)



SL. 11. ROVINJ, STAMBENA ZGRADA,
HELENA PAVER NJIRIĆ, 2004. (TLOCRT PRIZEMLJA
/ SNIMKA SA SJEVEROISTOKA)

FIG. 11. ROVINJ, RESIDENTIAL BUILDING,
HELENA PAVER NJIRIĆ, 2004 GROUND FLOOR PLAN
/ NORTHEAST VIEW)



pročelja reinterpretiraju lokalne tradicionalne arhitektonske motive. Domisljativim konceptom izdvajaju se stambene zgrade u Đakovu⁴⁸, S4 u zagrebačkom Španskom⁴⁹ i Vrgorcu.⁵⁰ Vješto organizirane zajedničke prostorije i stambene zgrade u Krapini⁵¹, B1 u Zadru⁵² i Rovinju.⁵³ Treba spomenuti uspješan i jedini primjer sklopa od dva stambena niza prizemnih i katnih stambenih jedinica u Đurđevcu.⁵⁴

NAGRAĐENE REALIZACIJE U PROGRAMU DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE

AWARDED PROJECTS WITHIN THE SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME

Stambene zgrade izgrađene u *Programu društveno poticane stanogradnje* svojom su brojnošću, ali i kvalitetom ostavile trag u hrvatskoj arhitekturi početka 21. stoljeća, a to dokazuje i čitav niz hrvatskih i inozemnih priznanja i nagrada koje su dodijeljene njihovim autorima.⁵⁵ Stambenu zgradu u Đakovu obilježava volumen razigranog i složenog tlocrta i presjeka, a nekoliko nijansa sive daju zgradi uz dekorativna i obilježja monokromatske slike.⁵⁶ Organizaciju stana kao zatvorenoga mikrosvijeta možemo smatrati doprinosom hrvatskoj stambenoj arhitekturi, zbog čega je autorskom timu dodijeljena nagrada „Drago Galic” Udruženja hrvatskih arhitekata za najuspješnije ostvarenje stambene arhitekture u 2003. godini.⁵⁷ Ista je nagrada te

godine dodijeljena i za stambenu zgradu u Krapinskim Toplicama⁵⁸, kojoj je dodijeljena i nagrada „Vladimir Nazor⁵⁹, priznanje „Piranesi” 2003. godine u Sloveniji⁶⁰, te priznanja na međunarodnom natječaju „Das Erste Haus” u Njemačkoj i „Silver Plate” u Italiji 2005. godine.⁶¹ Dok je zgrada u Đakovu određena tlocrtom, potonja se predstavlja presjekom koji slijedi linije okolnih brežuljaka. Tamno pročelje i inzistiranje na detaljima, gdje su posebno upečatljivi vertikalni otvori, kao i ulazni trijem – sjećanje na ‘ganjak’, samo je dio atributa koji su donijeli ovako visoke ocjene.

⁴⁸ Autori: Robert Jonatan Loher, Petar Mišković i Branimir Rajčić. [PAVELIĆ, 2003.a: 32; TURATO, 2004: 6; *** 2004.e: 33; MRDUJLAS, 2005.a: 132; GALIJAŠEVIĆ I SUR., 2006: 61-63]

⁴⁹ Autori: Goran Rako i Nataša Jaksčić. [*** 2001.c: 57; MRDUJLAS, 2005.a: 134; GALIJAŠEVIĆ I SUR., 2006: 41-43]

⁵⁰ Autori: Marija Burmas i Ivo-Lola Petric. [BILIĆ, 2011: 77]

⁵¹ Autor: Sinisa Justić. [*** 2001.d: 64; LETILOVIĆ I SUR., 2004: 24; GALIJAŠEVIĆ I SUR., 2006: 26-27]

⁵² Autor: Dario Gabrić. [GALIJAŠEVIĆ I SUR., 2006: 77-79; MRDUJLAS, 2007: 203]

⁵³ Autorica: Helena Paver Njirić. [*** 2001.b: 51; Paver Njirić, 2004: 38; Mimica, 2004: 53; Rusan, 2004: n.p.; Mrduljas, 2005.a: *** 2005.3: 18; 133; GALIJAŠEVIĆ I SUR., 2006: 131-133; MIMICA, 2007: 85]

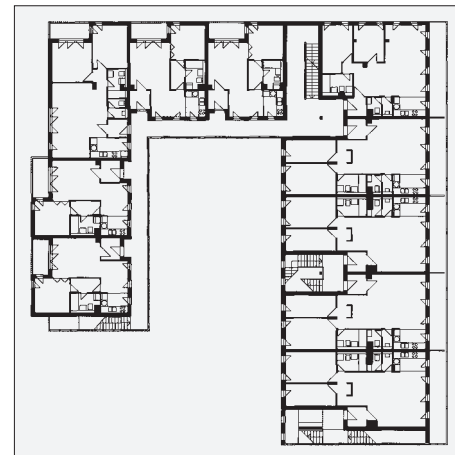
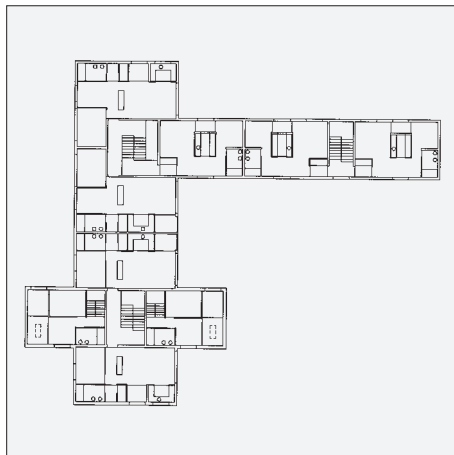
⁵⁴ Autor: Nikola Škaric. [*** 2005.d: 27; GALIJAŠEVIĆ I SUR., 2006: 93-95]

⁵⁵ GALIJAŠEVIĆ I SUR., 2006: 169-170

⁵⁶ GALOVIĆ, 2004: 1

⁵⁷ BERNFEST I SUR., 2011: 306-308

⁵⁸ Autorice su Iva Letilović i Morana Vlahović. [BERNFEST I SUR., 2011: 302-305]



Stambenoj zgradi na Cresu⁶² dodijeljena je nagrada „Vladimir Nazor” za najbolja umjetnička ostvarenja u 2004. godini u kategoriji Arhitektura i urbanizam⁶³, zatim priznanje „Piranesi” 2004. godine u Sloveniji i „Silver Plate” u Italiji 2005. godine. Poput nasukanoog broda s nizom paluba koje nose stanove, filigranski doradeno pročelje stambene zgrade na Cresu s obrisima riba utisnutih u betonski postament zgrade obilježilo je dio grada donoseći mu novu vrijednu vizuru, kako s mora tako i iz neposredne blizine. Arhitektura koja je stvorena uz kruta pravila kao odgovor

na susjedstvo bez identiteta donijela je na gradnju „Drago Galic” Udruženja hrvatskih arhitekata za najuspješnije ostvarenje stambene arhitekture u 2005. godini – stambenoj zgradi u Rovinju.⁶⁴ Posebna nagrada „Piranesi” u Sloveniji 2004. godine dodijeljena je za stambenu zgradu u Samoboru⁶⁵, kao i za stambenu zgradu u Delnicama.⁶⁶ Obje zgrade koriste u tretmanu pročelja drvo; dok je u Samoboru istim stvorena prozračnost, u Delnicama odaje toplinu koju drvo ima u tretmanu goranske kuće. Za stambenu zgradu u Vrgorcu – koju čine tri stambena volumena s primjereno podneblju postavljenom poluotvorenom galerijom i stanovima što imaju dvije odnosno tri orijentacije, kao i već zaboravljenu prirodnu ventilaciju i osvjetljenje – 2010. godine dodijeljena je nagrada „Drago Galic” Udruženja hrvatskih arhitekata za najuspješnije ostvarenje stambene arhitekture.⁶⁷

SL 12. ĐAKOVO, STAMBENA ZGRADA, ROBERT JONATAN LOHER, PETAR MISKOVIĆ I BRANIMIR RAJČIĆ, 2003. (TLOCRT KARAKTERISTIČNOG KATA / SNIMKA SA ZAPADA)

FIG. 12. ĐAKOVO, RESIDENTIAL BUILDING, ROBERT JONATAN LOHER, PETAR MISKOVIĆ AND BRANIMIR RAJČIĆ, 2003 (TYPICAL FLOOR PLAN / WEST VIEW)

SL 13. ZAGREB – ŠPANSKO, STAMBENA ZGRADA, GORAN RAKO I NATASA JAKŠIĆ, 2003. (TLOCRT KARAKTERISTIČNOG KATA / SNIMKA SA SJEVERA)

FIG. 13. ZAGREB – ŠPANSKO, RESIDENTIAL BUILDING, GORAN RAKO AND NATASA JAKŠIĆ, 2003 (TYPICAL FLOOR PLAN / NORTH VIEW)

SL 14. SAMOBOR, STAMBENA ZGRADA, IVA LETILOVIĆ I MORANA VLAHOVIĆ, 2004. (TLOCRT 1. KATA / SNIMKA SA SJEVERA)

FIG. 14. SAMOBOR, RESIDENTIAL BUILDING, IVA LETILOVIĆ AND MORANA VLAHOVIĆ, 2004 (1ST FLOOR PLAN / NORTH VIEW)

59 Nagradu dodjeljuje Republika Hrvatska za najbolja umjetnička ostvarenja u kategoriji Arhitektura i urbanizam. [BERNFEST I SUR., 2011: 314-317]

60 Na manifestaciji Piranski dnevni arhitekture u Piranu

61 Na natjecanju „European Architecture Award Luigi Cosenza 2004” u Napulju

62 Autorice su Ivana Ergić, Vanja Ilić i Vesna Milutin. [*** 2001.d: 63; *** 2004.c: 20; *** 2005.a: 8; MRDUJLAS, 2005.a: 125; MRDUJLAS, 2005.b: 83; FRAMPTON, 2007: 276]

63 *** 2005.e: 10

64 Autorica je Helena Paver Njirić.

65 Autorice su Iva Letilović i Morana Vlahović. [Jošić, 2004: 115; KÖBLER, 2004: 104]

66 Autori su Vladimir Kasun i Ivica Plavec. [GALIJAŠEVIĆ I SUR., 2006: 169-170]

67 Autori su Marija Burmas i Ivo-Lola Petric. [<http://pogledaj.to/arhitektura/marija-burmas-i-ivo-lola-petric-pos-vrgorac/>]

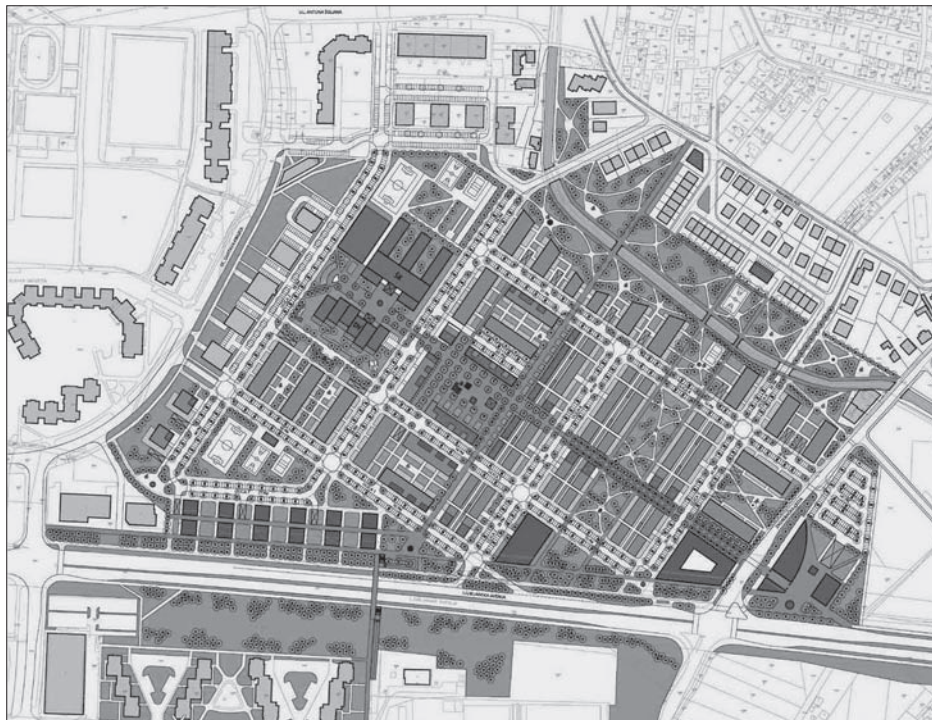
68 U suradnji Uprave za stanovanje, graditeljstvo i stanogradnju Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo i Udruženja hrvatskih arhitekata. [http://www.d-a-z.hr/ostalo/natjecaji/naselje_spansko-oranice.htm; *** 2003.a: n.p.]

STAMBENA NASELJA IZGRADENA U PROGRAMU DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE

HOUSING ESTATES BUILT WITHIN THE SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME

Uz brojne stambene zgrade u *Programu društveno poticane stanogradnje* izgrađena su i dva stambena naselja.

Stambeno naselje Špansko-Oranice planirano je nakon što je 2003. godine proveden⁶⁸



SL. 15. ZAGREB, STAMBENO NASELJE ŠPANSKO-ORANICE, ZORAN HEBAR, 2003.-2010. (NATJEČAJNI RAD, 2003. – PLAN ZELENILA I PJEŠAČKIH PROSTORA / SNIMKA SA SJEVEROISTOKA)

FIG. 15. ZAGREB, ŠPANSKO-ORANICE HOUSING ESTATE, ZORAN HEBAR, 2003-2010 (COMPETITION ENTRY, 2003 – PLAN OF GREEN AREAS AND PEDESTRIAN ZONES / NORTHEAST VIEW)

Državni, javni opći i pozivni anonimni natječaj za izradu prostorno programske studije stambenog naselja na lokaciji vojarna Špansko-Oranice u Zagrebu za Program društveno poticane stanogradnje, na kojem je prva nagrada dodijeljena Zoranu Hebaru iz Urbanističkog zavoda grada Zagreba.⁶⁹ Na osnovi natječajnog rada izraden je i usvojen 2003. godine Detaljni plan uređenja stambenog naselja na lokaciji vojarnice Špansko-Oranice.⁷⁰ Izgradnja stambenog naselja na zapadnoj zagrebačkoj periferiji na lokaciji bivše vojarnice⁷¹ počela je 2004., a prvi stanovnici uselili su se u stambene zgrade 2005. godine. Urbanističko rješenje obilježeno je ortogonalnim rasterom postavljenim u skladu s rasterom nekadašnje vojarnice, koji je usklađen s nepravilnom granicom obuhvata nepravilno oblikovanim pojedinim kasetama i zgradama te skošenim zabatima zgrada. Unutar ortogonalnog rastera smještene su stambene zgrade pravokutnog tlocrta, prometni sustav, trg, perivoji, dječja i sportska igrališta, dječji vrtić, osnovna škola i poslovne zgrade. Stambene zgrade su petero i šesterokatnice, a poslovne zgrade znatno su više, osim jedne šesterokatnice, i njihove su planirane visine od 16 do 18 katova. Dio stambenih zgrada ima lokale u prizemlju. Kolni prometni sustav nema jasnu gradaciju sabirnih i stambenih ulica, a pješački sustav obilježen je dominantnim pješačkim potezom koji vodi od dječjeg vrtića i osnovne škole do trgovačkog centra koji je istočno izvan obuhvata.

Parkiranje je riješeno u podzemnim garažama ispod stambenih zgrada i u profilu prometnica. Stambeno naselje zaštićeno je od Zagrebačke avenije potezom poslovnih zgrada i perivoja. Perivojni potencijal potoka Vrapčak nije potpuno iskorišten, ali je nespretno nagašen skošenim i uvučenim zabatima stambenih zgrada uz potok. Površina je stambenog naselja 19,0 hektara na kojima su planirane 33 stambene zgrade s 1586 stambenih jedinica za približno 4758 stanovnika, odnosno 83 stana i 250 stanovnika po hektaru.⁷² Izgrađeno je 27 stambenih i stambeno-poslovnih zgrada u razdoblju od 2004. do 2009. godine s 1423 stana.⁷³

Stambeno naselje Novi Jelkovec planirano je nakon što je 2003. godine proveden⁷⁴ *Državni, javni opći i pozivni anonimni natječaj za izradu prostorno programske studije stambenog naselja na lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama za Program društveno poticane stanogradnje*, na kojem je prva nagrada dodijeljena autorskoj grupi koju su činili Sanja Gašparović, Darija Maletić Mirko, Nataša Martincić, Ivan Mlinar, Marija Premuzić i Krunoslav Šmit iz Zavoda za urbanizam i prostorno planiranje Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu. Stambeno naselje gradi se od 2007. godine prema Detaljnom planu uređenja stambenog naselja na lokaciji Sopnica-Jelkovec, usvojenom 2003. godine⁷⁵, na istočnoj zagrebačkoj periferiji na lokaciji bivše svinjogojske farme.⁷⁶ Urbanističko rješenje obilježeno je ortogonalnim rasterom i podjelom izrazito izdužene parcele u četiri podcjeline zbog izbjegavanja monotonije urbanističko-arhitektonskog oblikovanja i stvaranja urbanih kasete kojih dimenzije mogu postati predložak za urbanizaciju okolnog područja. Podcjeline su nazvane zbog svojih različitih urbanističko-arhitektonskih obilježja: 'Megastruktura', 'Prsti', 'Park-šuma' i 'Elipsa'. Unutar svake podcjeline raspoređen je jedan tip stambenih zgrada koje imaju od četiri do šest katova. 'Megastrukturu' obilježavaju stambene zgrade ugrađene u jedan veliki blok. 'Prste' obilježavaju stambene zgrade pravokutnog tlocrta kojih se duža os proteže u smjeru istok-zapad i koje kao prsti povezuju susjedne podcjeline. 'Park-šumu'

⁶⁹ http://www.d-a-z.hr/ostalo/natjecaji/naselje_spanско-oranice.htm; *** 2003.a: n.p.; MLINAR, 2009: 160

⁷⁰ *** 2003.b: 1091; MLINAR, 2009: 160

⁷¹ Sjeverno od Zagrebačke avenije, istočno od Krklecove ulice u Španskom, južno od potoka Vrapčak i zapadno od Zagrebačke ceste. [MLINAR, 2009: 160]

⁷² MLINAR, 2009: 160-161

⁷³ <http://www.apn.hr>

⁷⁴ U suradnji Uprave za stanovanje, graditeljstvo i stanogradnju Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo i Udruženja hrvatskih arhitekata [http://www.d-a-z.hr/ostalo/natjecaji/sesvete-stambeno_naselje.htm]; *** 2003.a: 26; AFZU, Sopnica-Jelkovec; MLINAR i sur., 2008: 119; MLINAR, 2009: 161]

obilježavaju stambene zgrade kvadratičnog tlocrta unutar velikog perivoja stambenog naselja. 'Elipsu' obilježavaju stambene zgrade pravokutnog tlocrta kojih se duža os proteže u smjeru sjever-jug i koje svojim rasporedom oblikuju dio elipse. Prometni sustav ima jasnu gradaciju sabirnih i stambenih ulica. Parkiranje je riješeno u nadzemnim i podzemnim garažama, upuštenim parkirališnim mjestima te u profilu prometnica. Perivojno uređenje razlikuje se po podcjelinama. Unutar 'Megastrukture' nalazi se perivoj, u 'Prstim' perivojni potezi između stambenih zgrada povezuju susjedne podcjeline, u 'Park-šumi' nalazi se velik perivoj stambenog naselja unutar kojeg su raspoređene stambene zgrade, a u 'Elipsi' perivojne poteze između stambenih zgrada povezuje pješacki potez koji vodi do podcjeline 'Park-šuma'. U stambenom naselju planirana su dva dječja vrtića, osnovna i srednja škola, kulturni centar, zatvoreni bazen, dječja igrališta, sportski tereni, ambulanta, veterinarska stanica, robna kuća, tržnica, crkva, poslovne zgrade, javne garaže i lokali u prizemljima stambenih zgrada. Urbanističkim rješenjem stambenog naselja nastojalo se potaknuti afirmaciju te strukturnu i funkcionalnu preobrazbu okolnoga zapuštenog poljoprivredno-industrijskog područja. Površina je stambenog naselja 33,2 hektara, na kojima su planirane 54 stambene zgrade s 2733 stana za približno 8199 stanovnika, odnosno 82 stana i 246 stanovnika po hektaru.⁷⁷ Bitno je napomenuti da je to stambeno naselje i sve zgrade u njemu projektirano u sklopu provedbe *Programa društveno poticane stanogradnje*, ali izgradnja i prodaja stanova organizirana je od strane Grada Zagreba po „Zagrebačkom modelu”, a ne putem *Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama*.⁷⁸

POKAZATELJI ZA FORMIRANJE NOVIH MODELA STANOGRADNJE

INDICATORS FOR THE FORMATION OF NEW HOUSING CONSTRUCTION MODELS

Tijekom deset godina provedbe izgrađeni su stanovi približno iste kvalitete s arhitekton-

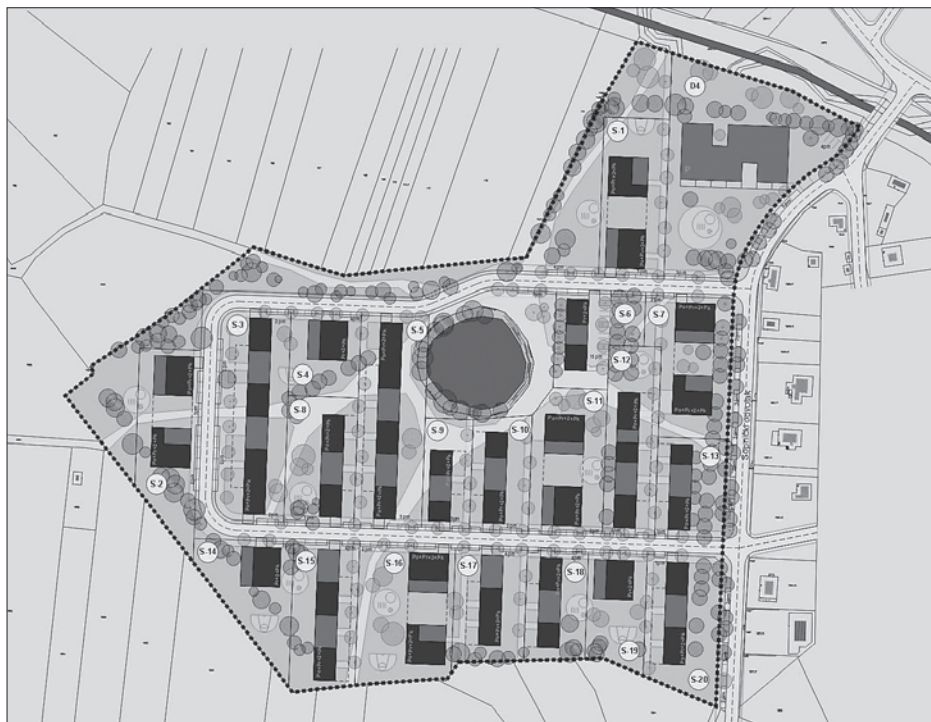
75 *** 2003.c: 2119; MLINAR, 2009: 161

76 Sjeverno od Slavonske avenije, istočno od Ulice Ljudevita Posavskog i južno od planirane proizvedene Ulice grada Vukovara [MLINAR, 2009: 161]

77 MLINAR, 2009: 161-162

78 U *Programu društveno poticane stanogradnje nalazi se 149 stanova*, uz napomenu da se radi o pojedinačnim stambenim jedinicama unutar zgrada. [http://www.apn.hr]

79 Ovo je posebice važno imajući u vidu kvalitetu urbanističkih zahvata koji se usporedno provode u Zagrebu, primjerice izrazito visoka gustoća stanovanja i izostanak pratećih sadržaja u stambenom sklopu Pavlenski put.



skog i građevinskog aspekta, s obzirom na to da se projektiralo i gradilo po unaprijed zadanim elementima koji su osnova *Programa*. Ujednačena kvaliteta, uz pozitivan oblikovni pomak u odnosu na istovremenu stambenu izgradnju za tržište, rezultirala je drukčijim – zahtjevnijim odnosom kupca stambenih prostora, kako na organiziranom tako i na slobodnom tržištu. *Pravilnik* je postao osnova za veličinu i opremu stana, a to je pridonijelo ujednačavanju stambenog tržišta, kao i prepoznatljivosti odnosa strukture i veličine stana.

Odmak od stambenih programa koji su se provodili prije devedesetih godina 20. stoljeća, kao i od *Programa stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata*, napravljen je u oblikovnom smislu te na taj način podizanjem kulture građenja i kulture stanovanja. Isto je ostvareno kroz provedbu urbanističko-arhitektonskih natječaja koji su osigurali kvalitativan pomak i rezultirali s dva nova zagrebačka naselja, Špansko-Oranice i Novi Jelkovec, za koja je program pomno napravljen – poštujući preporučenu gustoću, visine, broj obrazovnih i drugih ustanova, kao i površine za nasade, sport i rekreaciju, bez minimaliziranja i dovođenja gustoće do krajnjih granica prihvatljivosti.⁷⁹ Pojedinačno izgrađene zgrade nisu samo popunjavale građevinske parcele predviđene za *Program*, već su diljem zemlje postale pokazatelji kako programirana gradnja uz pravilnu pripremu može podići razinu izgrađenog prostora. Utvrđen je odnos između kontroliranoga projekt-

SL. 16. ZAGREB, STAMBENO NASELJE SOPNICA JUG, MIRELA BOŠNJAK, MIRKO BUVINIC, MAJA FURLAN ZIMMERMANN I IVANA ŠKRABALO (NATJEČAJNI RAD, 2007. – UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZASTITE POVRSINA)

FIG. 16. ZAGREB, SOPNICA JUG HOUSING ESTATE, MIRELA BOŠNJAK, MIRKO BUVINIC, MAJA FURLAN ZIMMERMANN AND IVANA ŠKRABALO (COMPETITION ENTRY, 2007 – TERMS OF USE, PHYSICAL PLANNING AND PROTECTION OF THE AREA)

Tabl. I. PROGRAM DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE – AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA – REALIZACIJA PO GRADOVIMA DO 31.12.2011. (BEZ STANOVA U STAMBENOM NASELJU NOVI JELKOVEC)

TABLE I. SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME – AGENCY FOR MEDIATION AND TRANSACTIONS OF SPECIFIC REAL ESTATE PROPERTY OF THE GOVERNMENT OF CROATIA – IMPLEMENTATION BY THE CITIES BEFORE 31 DEC 2011 (WITHOUT APARTMENTS IN THE NOVI JELKOVEC HOUSING ESTATE)

redni broj	grad	broj gradevina	broj stanova	neto korisna površina stanova u m ²	projekt	građenje	nadzor	godina izdavanja uporabne dozvole
1	Bale	2	12	801,10	Kostrenčić i Krebel – arhitekti d.o.o., Zagreb	Vladimir Gortan d.d., Pazin	Zajednički projektantski ured Roberto Unukic i Robert Mavric, Rovinj	2005.
2	Biograd na moru	6	22	1700,50	Aces d.o.o., Zadar	Fortis d.o.o., Imotski	Elgrad d.o.o., Zadar	2006.
3	Bjelovar	4	57	3528,48	Arhitektura Duplancić d.o.o., Zagreb / A-Z Projekt d.o.o., Zagreb	Ferbos Inženjering d.o.o., Zagreb / GP Grading d.o.o., Cernik	Arting d.o.o., Bjelovar / SO-RA ing. d.o.o., Sisak	2003./2010.
4	Buje	2	6	416,46	D & Z d.o.o., Zadar	Gradevinar d.o.o., Buje	Prostor d.o.o., Buje	2004./2006.
5	Buzet	2	12	909,28	A-Z Projekt d.o.o., Zagreb	Gradnja – IN d.o.o., Zagreb	Ucka Konzalting d.o.o., Pazin	2004.
6	Cestica	1	10	594,70	I.D.E.A. d.o.o., Zagreb	Meteor d.o.o., Varaždin	Jam-Ing d.o.o., Zlatar	2004.
7	Cres	2	74	5213,07	Capsula studio za projektiranje, Zagreb / Urbanistički studio Rijeka d.o.o., Rijeka	Congama d.d., Varaždin / Radnik d.d., Krizevci	Capital Ing d.o.o., Zagreb / Teh-Projekt Konzalting, d.o.o., Rijeka	2004./2009.
8	Čakovec	1	27	1936,54	Produkcija 004 d.o.o., Zagreb	Medimurje graditeljstvo d.o.o., Čakovec	GP stanorad d.o.o., Čakovec	2003.
9	Daruvar	1	19	1356,65	Dva arhitekta d.o.o., Zagreb	Progres d.d., Beli Manastir	Daing d.o.o., Daruvar	2003.
10	Delnice	2	30	2494,12	Studio Urbana d.o.o., Zagreb	Izogradnja d.o.o., Rijeka	Capital Ing d.o.o., Zagreb	2004.
11	Donji Miholjac	1	24	1645,61	SB Projektiranje d.o.o., Zagreb	Zitex d.o.o., Donji Miholjac	Institut gradevinarstva Hrvatske d.d., Poslovni centar Osijek, Osijek	2002.
12	Dubrovnik	2	67	4796,67	AP-Projekt d.o.o., Zagreb	Tolo Trade d.o.o., Imotski	Dom-Izgradnja d.o.o., Dubrovnik	2007.
13	Duga Resa	1	26	1785,11	Projektirni biro Vinski d.o.o., Karlovac	Kolos d.o.o., Duga Resa	SO-RA ing, d.o.o., Sisak	2007.
14	Dugo Selo	1	18	1144,55	Kincl d.o.o., Zagreb	Građenje Petković d.o.o., Zagreb	APG-inženjering d.o.o., Dugo Selo	2009.
15	Dakovo	1	30	1777,70	Branimir Rajčić, Ured ovl. arhitekta, Zagreb	Kera-Kamex d.o.o., Dakovo	Opus d.o.o., Osijek	2003.
16	Durđevac	1	15	1177,06	Studio BF d.o.o., Zagreb	Stan d.o.o., Požega	Coning Inženjering d.d., Varaždin	2005.
17	Garešnica	1	16	1035,51	Urba Deset d.o.o., Zagreb	Pleper d.o.o., Novska	Arting d.o.o., Bjelovar	2004.
18	Gospic	1	30	1909,64	Arhingtrade d.o.o., Zagreb	Alkom d.o.o., Split	Arhingtrade d.o.o., Zagreb	2004.
19	Imotski	1	16	1257,11	Man-Milas d.o.o., Imotski	Topola d.o.o., Imotski	Brodomekur-Inženjering d.o.o., Split	2006.
20	Ivanic-Grad	1	30	2043,15	Kincl d.o.o., Zagreb	Kapitel d.o.o., Ivanic-Grad	Atelier Zlatni rez d.o.o., Zagreb	2006.
21	Karlovac	1	28	1969,63	Wizart d.o.o., Zagreb	Team d.d., Čakovec	Capital Ing d.o.o., Zagreb	2003.
22	Konjšćina	1	16	1188,55	Geng-Arhitektura d.o.o., Zagreb	Gradnja-In d.o.o., Zagreb	Coning Inženjering d.d., Varaždin	2006.
23	Koprivnica	1	24	1433,42	Congama d.d., Varaždin	Rintal d.o.o., Ivanic-Grad	Congama d.d., Varaždin	2003.
24	Kraljevica	1	12	942,69	GTF d.o.o., ZAGREB	GP Grading d.o.o., Cernik	Gradir d.o.o., Zagreb	2006.
25	Krapina	2	39	2760,59	Arhitekti Paulić d.o.o., Zagreb / Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet – Zavod za arhitekturu, Zagreb	Rintal d.o.o., Ivanic-Grad / Zagrebgradnja d.o.o., Zagreb	GIM d.o.o., Zagreb / Jam-Ing d.o.o., Zlatar	2003./2004.
26	Krapinske Toplice	1	20	1506,35	Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet – Zavod za arhitekturu, Zagreb	P.A.K. Konstruktor d.o.o., Pakrac	Arhingtrade, d.o.o., Zagreb	2003.
27	Krizevci	2	23	1552,07	Penezic i Rogina d.o.o., Zagreb	Ramadam d.o.o., Zagreb	Capital Ing d.o.o., Zagreb	2004.
28	Krk	1	16	1052,43	Arhitektura Duplancić d.o.o., Zagreb	Izogradnja d.o.o., Rijeka	Capital Ing d.o.o., Zagreb	2003.
29	Kutina	2	32	2126,22	I.D.E.A. d.o.o., Zagreb	GP Grading d.o.o., Cernik	Valsil d.o.o., Kutina	2007.
30	Labin	1	41	2866,08	G.D. – Arh d.o.o., Split	De Conte d.o.o., Labin	Capital Ing d.o.o., Zagreb	2003.
31	Lepoglava	1	16	1168,62	Indokonzalting d.o.o., Zagreb	Graditelj d.o.o., Varaždin	Coning Inženjering d.d., Varaždin	2005.
32	Ludbreg	1	24	1694,62	ZO-Invest d.o.o., Zagreb	Izgradnja d.o.o., Domasinec	JAM-Ing d.o.o., Zlatar	2004.
33	Mali Lošinj	1	18	1087,36	Habitat d.o.o., Zagreb	Congama d.d., Varaždin	Rijekaprojekt Inženjering d.o.o., Rijeka	2004.
34	Metković	1	38	2700,70	Rectus d.o.o., Metkovic	Dobranje Ing d.o.o., Metkovic	Rectus d.o.o., Metkovic	2010.
35	Nerežišća	3	11	698,60	Studio R d.o.o., Split	Građenje Petković, d.o.o., Zagreb	GTT Poljud, d.o.o., Split	2010.
36	Nin	1	4	200,00	Arhingtrade d.o.o., Zagreb	Akropola d.o.o., Satnica Đakovačka	Nova Invest d.o.o., Gospić	2005.
37	Nova Gradiska	1	34	2152,30	Radnik d.d., Krizevci	Projektgradnja d.o.o., Slavonski Brod	Sting d.o.o., Slavonski Brod	2004.
38	Novi Vinodolski	1	8	439,50	Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet – Zavod za arhitekturu, Zagreb	Gradnja – IN d.o.o., Zagreb	Capital Ing d.o.o., Zagreb	2003.
39	Novigrad	2	20	1371,24	Studio BF d.o.o., Zagreb	Konstrukcija d.o.o., Nova Gradiska	Rijekaprojekt Inženjering d.o.o., Rijeka	2006.
40	Ogulin	1	18	1047,93	Studio Morphosis d.o.o., Zagreb	Radnik d.d., Krizevci	GIN Company d.o.o., Zadar	2010.
41	Omišalj	2	12	831,48	Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet – Zavod za arhitekturu, Zagreb	Konstrukcija d.o.o., Nova Gradiska	RPI d.o.o., Rijeka	2004.

redni broj	grad	broj građevina	broj stanova	neto korisna površina stanova u m ²	projekt	građenje	nadzor	godina izdavanja uporabne dozvole
42	Opatija	2	26	1561,23	Odak i Siladin d.o.o., Zagreb	Coning Inženjering d.d., Varaždin	Rijekaprojekt Inženjering d.o.o., Rijeka	2006.
43	Opuzen	1	21	1484,98	VV-Projekt d.o.o., Split	Rectus d.o.o., Metković	Vektor Projekt d.o.o., Metković	2005.
44	Oroslavje	1	14	862,06	Idea Studio d.o.o., Zagreb	Izgradnja d.o.o., Domasinec	Jam-Ing d.o.o., Zlatar	2006.
45	Osijek	3	72	3639,36	Avrumteh d.o.o., Osijek	Gradnja d.d., Osijek / Našički Interijeri d.o.o., Našice	Rijekaprojekt Inženjering d.o.o., Rijeka / Zavod za urbanizam i izgradnju d.d. Osijek, Osijek	2002./2004.
46	Pag	1	15	1077,37	Dragana Milenković, dipl.ing.arh., ovlašten arhitekt, Zagreb	Gradnja – IN d.o.o., Zagreb	Idassacommerce d.o.o., Zadar	2006.
47	Pitomaca	1	10	605,78	Croming d.o.o., Pitomaca	Croming d.o.o., Pitomaca	CIP, d.o.o., Virovitica	2004.
48	Ploče	2	52	3380,6	Studio Arch. Perossa d.o.o., Ploče	Neretva Inženjering d.o.o., Ploče	Ingo-Z&O d.o.o., Ploče	2004.
49	Popovaca	1	12	731,06	Đurđica Šljivic, dipl.ing. arh., Zagreb	P.A.K. – Konstruktor d.o.o., Pakrac	SO-RA Ing d.o.o., Sisak	2004.
50	Pozega	1	30	1879,76	Stan d.o.o., Pozega	Stan d.o.o., Pozega	Sting d.o.o., Slavonski Brod	2003.
51	Prelog	1	18	1097,00	Medimurje-Inženjering d.o.o., Čakovec	Medimurje Graditeljstvo d.o.o., Čakovec	Congama d.d., Varaždin	2003.
52	Pula	3	30	1924,83	Log-Urbis d.o.o., Zagreb	Team d.d., Čakovec	Urbis 72 d.d., Pula	2004.
53	Rab	1	29	1929,95	Produkcija 004 d.o.o., Zagreb	Zagorjegradnja d.o.o., Kraljevec na Sutli	Elgrad d.o.o., Zadar	2004.
54	Rijeka	5	207	12.677,98	G.D. – Arh d.o.o., Split / Kukin & Kocijan d.o.o., Rijeka / Tubus d.o.o., Zagreb	Novotehna d.d., Rijeka / Radnik d.d., Krizevci / Team d.d., Čakovec	Arhingtrade d.o.o., Zagreb / Capital Ing d.o.o., Zagreb / Rijekaprojekt Inženjering d.o.o., Rijeka	2002.-2004.
55	Rovinj	3	59	2603,3	A A I Iskra d.o.o., Rovinj / Njiric i Njiric d.o.o., Zagreb	AR-Inženjering d.o.o., Rovinj / Građenje Petković d.o.o., Zagreb	Rijekaprojekt Inženjering d.o.o., Rijeka / SO-RA Ing d.o.o., Sisak	2004./2007.
56	Samobor	1	25	1694,17	Arhingtrade d.o.o., Zagreb	Alfa-Adria Aliplas d.o.o., Sveta Nedelja	Arh Projekt d.o.o., Zagreb	2004.
57	Senj	1	20	1135,66	Arh Projekt d.o.o., Zagreb	Kera-Kamex d.o.o., Dakovo	Nova Invest d.o.o., Gospić	2008.
58	Sinj	2	16	1153,1	Alkom d.o.o., Split	Alkom d.o.o., Split	Manger-Split d.o.o., Split	2003.
59	Sisak	2	68	4472,95	Idea Studio d.o.o., Zagreb	Zagrebgradnja d.o.o., Zagreb	Gradir d.o.o., Zagreb	2004.
60	Slavonski Brod	1	20	950,00	Mrković d.o.o., Slavonski Brod	Gradex-Ing d.o.o., Slavonski Brod	Sting d.o.o., Slavonski Brod	2002.
61	Solin	2	42	2053,24	Lavčević-Projektiranje d.o.o., Split	Lavčević d.d., Split	Arhingtrade d.o.o., Zagreb	2004.
62	Split	1	384	29.979,01	Studio R d.o.o., Split	DAL-Koning d.o.o., Split	Interkonzalting d.o.o., Zagreb	2007.
63	Šibenik	2	99	6189,59	Lavčević d.d., Split / Lavčević-Projektiranje d.o.o., Split	Lavčević d.d., Split	Manger-Split d.o.o., Split / Arhingtrade d.o.o., Zagreb	2003./2005.
64	Umag	3	33	2049,66	Gapp Arhitektura d.o.o., Zagreb	Team d.d., Čakovec	Urbis 72 d.d., Pula	2005.
65	Varaždin	9	226	15.490,07	Arto – za projektiranje i grad. inženjering d.o.o., Novi Marof / Coning Inženjering d.d., Varaždin	Zagorje Tehnobeton d.d. i Coning Inženjering d.d., Varaždin / Zagorje-Graditeljstvo d.o.o., Varaždin	Congama d.d., Varaždin / Konzalting d.o.o., Zagreb	2002./2006.
66	Veliki Bukovec	1	5	338,29	BPB, Varaždin	Tekeli Projekt-Inženjering d.o.o., Mursko Središće	Congama d.d., Varaždin	2003.
67	Vinkovci	1	51	3523,16	Hidroelektra-Projekt d.o.o., Zagreb	Triangl d.o.o., Vinkovci	Arhitektonski studio d.o.o., Zagreb	2004.
68	Virovitica	1	20	1253,32	VV-Projekt d.o.o., Split	Nikola d.o.o., Virovitica	CIP d.o.o., Virovitica	2010.
69	Vrbnik	1	27	1978,12	Tehno Zone d.o.o., Samobor	Radnik d.d., Krizevci	Rijekaprojekt Inženjering d.o.o., Rijeka	2007.
70	Vrbovec	1	10	723,43	Plavi pijetao d.o.o., Vrbovec	Plavi pijetao d.o.o., Vrbovec	APG-Inženjering d.o.o., Dugo Selo	2005.
71	Vrgorac	1	18	1189,30	Submap d.o.o., Zagreb	Gradevno d.d., Vrgorac	GTT Poljud d.o.o., Split	2010.
72	Zadar	3	298	20.632,07	AB Forum d.o.o., Zadar / G.D. – Arh d.o.o., Split / Lavčević-Projektiranje d.o.o., Split	Duca d.o.o., Zadar / Fortis d.o.o., Imotski / Lavčević d.d., Split	Elgrad d.o.o., Zadar / Nova Invest d.o.o., Gospić	2003.-2005.
73	Zagreb	40	1953	148.230,09	ADG d.o.o., Zagreb / Aing d.o.o., Zagreb / APG-Inženjering d.o.o., Dugo Selo / Arh-Elafiti, Zagreb / Arh projekt d.o.o., Zagreb / Daing d.o.o., Daruvar / Aries, d.o.o., Zagreb / A-Z projekt d.o.o., Zagreb / Capital Ing d.o.o., Zagreb / Coning Inženjering d.d., Varaždin / Industrogradnja d.d., Zagreb / Kincl d.o.o., Zagreb / Plan d.d., Zagreb / Rajka Bunjevac – Ured ovlaštenog arhitekta, Zagreb / Septum d.o.o., Čakovec / Studio BF d.o.o., Zagreb / Studio Forma Urbis d.o.o., Zagreb / Sveuciliste u Zagrebu, Arhitektonski fakultet – Zavod za arhitekturu, Zagreb / Konstruktor d.d., Zagreb	Coning Inženjering d.d., Varaždin / Fortis d.o.o., Imotski / Galus d.o.o., Zagreb / GP Grading d.o.o., Cernik / Gramat d.d., Zagreb / Industrogradnja d.d., Zagreb / Kera-Kamex d.o.o., Dakovo / Lavčević d.d., Split / Radnik d.d., Krizevci / Stan d.o.o., Pozega / Smit Commerce d.o.o., Stupnik / Team d.d., Čakovec / Tehnika d.d., Zagreb / Teh-Gradnja, d.o.o., Zagreb / Triangl d.o.o., Vinkovci / Zagorjegradnja d.o.o., Kraljevec na Sutli / Zagrebgradnja d.o.o., Zagreb	AMG studio d.o.o., Sveti Kriz Zacetje / Atelier Zlatni rez d.o.o., Zagreb / B.I Biro d.o.o., Zagreb / Capital Ing d.o.o., Zagreb / DIV inženjering d.o.o., Zagreb / FA-LE-7 d.o.o., Zagreb / F&M inženjering d.o.o., Velika Gorica / GIM d.o.o., Zagreb / Gradir d.o.o., Zagreb / Idea Studio d.o.o., Zagreb / Nocon d.o.o., Zagreb / Ivanko Arhitekton d.o.o., Zagreb / Konzalting, d.o.o., Zagreb / Prostor Forum Fining d.o.o., Zagreb / Rijekaprojekt inženjering d.o.o., Rijeka / So-ra Ing, d.o.o., Sisak /	2003.-2010.
ukupno:		161	4905	347.639,63				

Tabl. II. PRAVILNIK MINIMALNIH TEHNIČKIH UVJETA ZA PROJEKTIRANJE I GRADNJU STANOVA IZ PROGRAMA DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE – PROSJEČNA VELIČINA STANOVA
TABLE II. REGULATIONS ON THE MINIMUM TECHNICAL REQUIREMENTS FOR DESIGN AND CONSTRUCTION OF APARTMENTS IN THE SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME – AVERAGE APARTMENT SIZE

vrste prostorija	vrste stanova – neto korisna površina u m ²									
	GS	1 S	1,5 S	2 S	2,5 S	3 S	3,5	4 S	4,5 S	5 S
dnevni boravak (DB)	24	20	20	21	22	22	22	25	25	25
spavaca soba (SP2)				10	10	10	10	13	13	13
spavaca soba (SP2)						10	10	10	10	10
spavaca soba (SP2)								10	10	10
spavaca soba (SP2)										10
dodatna spav. soba (SP1)			8		8		8		8	
ulaz (UL)	3	3	4	5	5	5	5	5	5	5
hodnik (HO)					3	5	6	6	7	7
kuhinja (KH)	4*	5	5	6	6	6	8	8	8	8
blagovaonica (BL)		5	6	6	7	7	8	9	9	9
kupaonica (KP)	4	6	6	6	6	6	7	7	7	7
garderoba (GD)							4	4	4	5
otvoreni prostor (TR; BA; LD; VR)	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
ukupno stan	38	42	53	58	71	75	92	101	110	113
spremiste	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3
sveukupno	40	44	55	60	73	77	94	104	113	115
garaža G; Gs; P prosjek	10	10	10	10	10	10	20	20	20	20
broj osoba u stanu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	9

* U garsonijeri iskazana površina kuhinje sastavni je dio površine dnevnog boravka.

Tabl. III. PROGRAM DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE – REKAPITULACIJA DO 31.12.2011.
TABLE III. SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME – RECAPITULATION BEFORE 31 DEC 2011

godina	broj lokacija	broj stanova	Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama	Javna ustanova Gradski stanovni Varazdin	Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke	Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice	Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika
2001.-2003.	31	906	906	0	0	0	0
2004.-2007.	115	3.634	3.634	0	0	0	0
2008.	8	363	79	160	124	0	0
2009.	5	224	117	107	0	0	0
2010.	13	249	169	0	80	0	0
	Novi Jelkovec 1	149	149	0	0	0	0
2011.	1	28	0	0	0	28	0
ukupno	173	5553	5054	267	204	28	0

nog zadatka i utvrđene vrijednosti m² stana, koja je postala primjenjiva za cjelokupni prostor države, uz odstupanje u vrijednosti zemljišta u velikim gradovima.

Iz provedenog istraživanja proizlaze sljedeće smjernice: provoditi urbanističko-arhitektonске natječaje za stambenu izgradnju financiranu javnim sredstvima, preporučiti tipove stanovanja primjerene određenim klimatsko-geografskim područjima, revidirati *Pravilnik* u odnosu na veličinu dodatnih spavacih soba te utvrditi odnos vrijednosti građenja i vrijednosti zemljišta u odnosu na m² izgrađenog stana izdvojeno za velike gradove.

ZAKLJUČAK

CONCLUSION

Problemi vezani za prijelaz na novi ekonomski sustav donijeli su drukčije odnose i u društvu i u načinu razmišljanja, a samim time i novi pristup stambenoj arhitekturi. Od početka devedesetih godina 20. stoljeća planiralo se i projektiralo na svim razinama zadataka, od izdvojene stambene zgrade do cjelovitoga stambenog naselja. Neki su zadatci rješavani mudrošću i senzibilitetom koji je rezultat razmišljanja i bavljenja stambenom arhitekturom u kontinuitetu dugi niz godina, dok su drugi rješavani mladenackim šarmom i novim idejama koje su naprećac osvajale ocjenjivačke sudove i investitore.⁸⁰

Ovaj je program donio povećanu oblikovnu kvalitetu pojedinačnih zgrada, kao i kvalitetu i fleksibilnost prostorno-funkcionalne organizacije. Kvaliteta stanovanja, uz kvalitetu stambenoga prostora zasnovanog na arhitektonskoj vrsnoci, potaknula je i kvalitetu šireg i užeg stambenog okruženja, a to u ovome slučaju proizlazi iz primjene standarda kvalitete u planiranju pojedinačnih stambenih naselja koja su osigurala potrebne pratice⁸¹ sadržaje i za okolna stambena susjedstva, te mobilnosti i dostupnosti cjelokupnoj mreži javne i društvene infrastrukture.

Ne postoji univerzalno uspješan model organizirane stambene izgradnje, već samo razna dobra rješenja za specifične probleme na različitim lokacijama, ovisno o urbanističkim, ali i socijalnim uvjetima i ekonomskim prilikama.

Program društveno poticane stanogradnje ponudio je uspješan model koji je tijekom godina provedbe doživio niz korekcija u pitanju zakonske regulative i odnosa lokalne zajednice te mogućnosti potencijalnih korisnika ovoga oblika stambenog zbrinjavanja pretežito mladih i, u ovom slučaju, kreditno sposobnih pojedinaca i obitelji.⁸² Uz pomno praćenje stvarnih potreba za izgradnjom i daljnjih dorada, *Program društveno poticane stanogradnje* postigao je zadani cilj koji je u promatranom razdoblju od deset godina, do kraja 2011. godine osigurao 5553 stana na području čitave Republike Hrvatske, čime je stan učinio dostupnijim, a time posredno i zadržao stanovnike u mjestu gdje su imali zaposlenje.

⁸⁰ BOBOVEC, 2012: 79

⁸¹ Primjerice perivoje, dječja igrališta i vrtice, te osnovne škole.

⁸² Kreditno sposobnim pojedincima i mladim obiteljima ponudeni su krediti s ujednačenom visinom mjesečnih obroka za cijelo razdoblje otplate, koje može trajati do 30 godina, i jednom godinom počeka, bez jamaca [http://www.apn.hr]. Mlada obitelj smatra se obitelj gdje su oba braćna supružnika mlada od 35 godina starosti [*** 1997: 3456].

LITERATURA

BIBLIOGRAPHY

1. BERNFEST, M.; MRDULJAŠ, M. (2011.), *Nagrađena hrvatska arhitektura 90-09*, Udruženje hrvatskih arhitekata, Školska knjiga, Zagreb
2. BILIĆ, A. N. (2004.), *Vladimir Kasun & Ivica Plavec – Autohtonika*, „Oris”, 6 (30): 56-62, Zagreb
3. BILIĆ, A. N. (2011.), *Osmi kula*, „Oris”, 13 (69): 70-77, Zagreb
4. BOBOVEC, B. (2000.), *Stambeno zbrinjavanje stradalnika Domovinskog rata*, Vodenje velikih investicijskih projekata, magistarski rad, Arhitektonski fakultet, Zagreb
5. BOBOVEC, B. (2012.), *Kraj dvadesetog stoljeća*, „Korak u prostor”, 3: 76-79, Zagreb
6. BOSANAC, B.; HOMADOVSKI, A.; STOJAN, A. (2008.), *Program stambenog zbrinjavanja stradalnika Domovinskog rata*, „Građevinar”, 50 (3): 131-138, Zagreb
7. ČALDAREVIĆ, O.; HOMADOVSKI, A. (2000.), *Stanovi za zbrinjavanje stradalnika Domovinskog rata*, „Prostor”, 8 (1 / 19/): 79-96, Zagreb
8. FRAMPTON, K. (2007.), *Između monumentalnog i dematerijalizacije*, u: *Suvremena hrvatska arhitektura – Testiranje stvarnosti* [ur. Mrduljaš, M.], Arhitektst: 262-295, Zagreb
9. GABRIĆ, D. (2003.), *Dario Gabrić – Za stanove – Princip fleksibilnosti*, „Oris”, 5 (24): 72-75, Zagreb
10. GALIJAŠEVIĆ, T.; JOŠIĆ, M.; VLAHOVIĆ, D. (2006.), *Zgrade društveno poticane stanogradnje*, Arhitektonski fakultet, Zagreb
11. GALOVIĆ, K. (2004.), *Višestambene zgrade POS-a u Dakovu*, *Suvremena hrvatska arhitektura*, „Vijenac”, 264 (15.4.): 1, Zagreb
12. JOŠIĆ, M. (2004.), *European vs. POS*, „Arhitektura”, *UHA i European Hrvatska*, 53 (1 / 216/): 106-109, Zagreb
13. HOMADOVSKI, A.; ROGIĆ, I. (1999.), *Arhitektonsko vrednovanje stambenih zgrada i stanova za zbrinjavanje stradalnika Domovinskog rata*, „Prostor”, 7 (2 / 18/): 225-240, Zagreb
14. JOŠIĆ, M. (2004.), *De architectura habitacionis (o arhitekturi stanovanja)*, „Čovjek i prostor”, 51 (9-10 / 604-605/): 114-116, Zagreb
15. JUKIĆ, T.; MLINAR, I.; SMOKVINA, M. (2011.), *Zagreb – Stanovanje u gradu i stambena naselja* [ur. Karač, Z.; Matković, I.], Arhitektonski fakultet, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu; Grad Zagreb, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, Acta architectonica – Znanstvene monografije 8 (10), Zagreb
16. KÖBLER, I. (2004.), *Iva Letilović & Morana Vlahović – Transparentno, nenametljivo i ekspresivno*, „Oris”, 6 (29): 104-109, Zagreb
17. MIMICA, V. (2004.), *Don't cry Croatia*, „Domus”, settembre (873): 46-55, Milano
18. MIMICA, V. (2007.), *Hrvatska arhitektura, izmisljanje stvarnosti*, u: *Suvremena hrvatska arhitektura – Testiranje stvarnosti* [ur. Mrduljaš, M.], Arhitektst: 60-97, Zagreb
19. MLINAR, I.; ŠMIT, K. (2008.), *Urbanistički pokazatelji zagrebačkih stambenih naselja Zapruđe i Sopnica-Jelkovec*, „Prostor”, 16 (1 / 35/): 116-125, Zagreb
20. MLINAR, I. (2009.), *Zagrebačka stambena naselja nakon 2000. godine – Natjecaji i realizacije*, „Prostor”, 17 (1 / 37/): 158-169, Zagreb
21. MRDULJAŠ, M. (2003.), *Iva Letilović & Morana Vlahović – Gradnja na svom mjestu*, „Oris”, 5 (24): 46-51, Zagreb
22. MRDULJAŠ, M. (2005.a), *POS – Stanovanje na rubu*, „Oris”, 7 (35): 122-137, Zagreb
23. MRDULJAŠ, M. (2005.b), *Ivana Ergić & Vesna Milutin / Capsula, Vanja Ilić – Kuća dobrih namjera*, „Oris”, 7 (34): 82-91, Zagreb
24. MRDULJAŠ, M. (2007.), *Testiranje stvarnosti*, u: *Suvremena hrvatska arhitektura – Testiranje stvarnosti* [ur. Mrduljaš, M.], Arhitektst: 98-261, Zagreb
25. NODILO, B. (2009.), *Stambeno naselje Sopnica-Jelkovec u Zagrebu*, „Građevinar”, 61 (7): 663-673, Zagreb
26. NJIRIĆ, H. (2001.), *Stambena zgrada u Dakovu*, 2001./2. – *Korak dalje od korektnog*, „Čovjek i prostor”, 48 (10-12 / 569-571/): 70-71, Zagreb
27. PAVELIĆ, T. (2003.a), *Robert J. Loher, Petar Mišković & Branimir Rajčić – Preplet uzroka i posljedica*, „Oris”, 5 (24): 32-37, Zagreb
28. PAVELIĆ, T. (2003.b), *Suživot*, „Čovjek i prostor”, 50 (3/12 / 586-595/): 64-65, Zagreb
29. PAVER NJIRIĆ, H. (2004.), *Izvadci iz dnevnika Helene Paver Njirić*, „Čovjek i prostor”, 51 (3-4 / 598-599/): 38-45, Zagreb
30. ROGIĆ, I.; ČALDAREVIĆ, O. (2000.), *Urbane aspiracije i stambeno susjedstvo u programu višestambene izgradnje stradalnika Domovinskog rata*, „Prostor”, 8 (2 / 20/): 239-258, Zagreb
31. RUSAN, A. (2004.), *Oris ideja*, Arhitektst, Zagreb
32. TURATO, I. (2004.), *Kuća u prostoru galerije*, „Čovjek i prostor”, 51 (3-4 / 598-599/): 6, Zagreb
33. *** (1979.), *Tehnički uvjeti za projektiranje i izgradnju stambenih objekata na 20 lokacija društveno usmjerene stambene izgradnje u Zagrebu za period 1979.-1980. godine*, Građevinski institut; Udružena samoupravna interesna zajednica stanovanja grada Zagreba, Zagreb
34. *** (1983.), *Standard stana, zgrade i naselja u društveno usmjerenoj stambenoj izgradnji – Standard naselja*, Udružena samoupravna interesna zajednica stanovanja grada Zagreba, Zagreb

35. *** (1984.), *Standard stana, zgrade i naselja u društveno usmjerenom stambenom izgradnji – Standard stambene zgrade i stana*, Udružena samoupravna interesna zajednica stanovanja grada Zagreba, Zagreb
36. *** (1996.), *Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji*, „Narodne novine”, 108 (23.12.): 4397-4408, Zagreb
37. *** (1997.), *Zakon o fondu za dugoročno financiranje stanogradnje uz potporu države*, „Narodne novine”, 109 (20.10.): 3455-3457, Zagreb
38. *** (1998.), *Smjernice za projektiranje višestambene izgradnje za zbrinjavanje stradalnika Domovinskog rata*, Arhitektonski fakultet i Ministarstvo razvitka i obnove, Zagreb
39. *** (2000.a), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i državnih upravnih organizacija*, „Narodne novine”, 15 (5.2.): 452-455, Zagreb
40. *** (2000.b), *Smjernice za projektiranje višestambene izgradnje za zbrinjavanje stradalnika Domovinskog rata*, Arhitektonski fakultet i Ministarstvo razvitka i obnove, Zagreb
41. *** (2001.a), *Zakon o društveno poticanoj stanogradnji*, „Narodne novine”, 109 (11.12.): 4016-4020, Zagreb
42. *** (2001.b), *Alenka Kosiša Čičin-Šain, POS je jedinstvena prilika za arhitekta*, „Čovjek i prostor”, 48 (10-12 / 569-571/): 48-53, Zagreb
43. *** (2001.c), *Tomislav Odak, Stanovanje je ukupnost životnih funkcija*, „Čovjek i prostor”, 48 (10-12 / 569-571/): 54-59, Zagreb
44. *** (2001.d), *Bogdan Budimirov, Organizacija i kontrola su osnova svega*, „Čovjek i prostor”, 48 (10-12 / 569-571/): 60-65, Zagreb
45. *** (2003.a), *Program društveno poticane stanogradnje – POS – Prostorno programske studije stambenih naselja na lokaciji vojarna Špansko-Oranice u Zagrebu i lokaciji Sopnica-Jelkovec u Sesvetama – Katalog natjecajnih radova 2003.* [ur. Gubić, N.; Račić Šarić, R.], Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo – Uprava za stanovanje, graditeljstvo i stanogradnju, Udruženje hrvatskih arhitekata, Zagreb
46. *** (2003.b), *Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog naselja na lokaciji vojarna Špansko-Oranice*, „Službeni glasnik Grada Zagreba”, 22: 1073-1091, Zagreb
47. *** (2003.c), *Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog naselja na lokaciji Sopnica-Jelkovec*, „Službeni glasnik Grada Zagreba”, 22: 1091-2119, Zagreb
48. *** (2003.d), *Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i državnih organizacija*, „Narodne novine”, 199 (22.12.): 9936-9943, Zagreb
49. *** (2004.a), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*, „Narodne novine”, 82 (17.6.): 2449-2450, Zagreb
50. *** (2004.b), *Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje*, „Narodne novine”, 106 (30.7.): 3996-3999, Zagreb
51. *** (2004.c), *Kako graditi megastrukturu?*, „Čovjek i prostor”, 51 (5-6 / 600-601/): 20-25, Zagreb
52. *** (2004.d), *Zovu je čokolada*, „Čovjek i prostor”, 51 (5-6 / 600-601/): 26-31, Zagreb
53. *** (2004.e), *Godišnja nagrada Drago Galic za najuspješnije ostvarenje na području stambene arhitekture*, „Čovjek i prostor”, 51 (7-8 / 602-603/): 26-41, Zagreb
54. *** (2004.f), *Dvoriste, loda i krov*, „Čovjek i prostor”, 51 (3-4 / 598-599/): 24-29, Zagreb
55. *** (2005.a), *Capsula – Ivana Ergić, Vanja Ilić i Vesna Milutin: Višestambena zgrada iz programa POS-a u Cresu*, „Čovjek i prostor”, 52 (3-4 / 610-611/): 8-9, Zagreb
56. *** (2005.b), *Vladimir Kasun i Ivica Plavec: Višestambena zgrada iz programa POS-a u Delnicama*, „Čovjek i prostor”, 52 (3-4 / 610-611/): 16-17, Zagreb
57. *** (2005.c), *Helena Paver Njirić: Višestambena zgrada iz programa POS-a u Rovinju*, „Čovjek i prostor”, 52 (3-4 / 610-611/): 18-19, Zagreb
58. *** (2005.d), *Popis projekata sa godišnje izlozbe ostvarenja hrvatskih arhitekata u 2004.*, „Čovjek i prostor”, 52 (3-4 / 610-611/): 26-29, Zagreb
59. *** (2005.e), *Nagrada Vladimir Nazor za arhitekturu i urbanizam za 2004.*, „Čovjek i prostor”, 52 (5-6 / 612-613/): 10-11, Zagreb
60. *** (2006.), *Ispravak Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje*, „Narodne novine”, 25 (6.3.): 1664, Zagreb
61. *** (2007.a), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*, „Narodne novine”, 76 (23.7.): 5672-5673, Zagreb
62. *** (2007.b), *Katalog, Suvremena hrvatska arhitektura – Testiranje stvarnosti* [ur. MRDULJAŠ, M.], Arhitektst: 296-493, Zagreb
63. *** (2009.), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*, „Narodne novine”, 38 (27.3.): 3, Zagreb
64. *** (2011.a), *Pravilnik o izmjenama Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje*, „Narodne novine”, 121 (28.10.): 121, Zagreb
65. *** (2011.b), *Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave*, 150 (22.12.): 11-22, Zagreb
66. *** (2012.), *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*, „Narodne novine”, 86 (27.7.): 27-29, Zagreb

IZVORI

SOURCES

ARHIVSKI IZVORI

ARCHIVE SOURCES

1. Arhitektonski fakultet, Arhiv Zavoda za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu [AFZU], Zagreb
2. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja [MGIPU], Zagreb
3. Nikola Škarić, dipl.ling.arh., osobna arhiva [NŠ], Zagreb

INTERNETSKI IZVORI

INTERNET SOURCES

1. <http://pogledaj.to/arhitektura/marija-burmasi-ivo-lola-petric-pos-vrgorac/> [5.10.2012.]
2. <http://www.apn.hr> [31.12.2011.]
3. http://www.d-a-z.hr/ostalo/natjecaji/naselje_spansko-oranice.htm [10.10.2012.]
4. http://www.d-a-z.hr/ostalo/natjecaji/sesvetestambeno_naselje.htm [10.10.2012.]
5. <http://www.d-a-z.hr/?sec=natjecajirezultat&id=19> [10.10.2012.]

IZVORI ILUSTRACIJA

ILLUSTRATION SOURCES

- SL. 1. AFZU; NODILO, 2009: 663
- SL. 2. Autori
- SL. 3. MRDULJAŠ, 2005.a: 129; *** 2004.d: 29
- SL. 4. BILIĆ, 2011: 72, 74
- SL. 5. MRDULJAŠ, 2005.a: 136; BILIĆ, 2004: 56
- SL. 6. MRDULJAŠ, 2007: 203; GABRIĆ, 2003: 72
- SL. 7. MRDULJAŠ, 2003: 48; BERNFEST i sur., 2011: 315
- SL. 8. NŠ, Đurđević; GALIJAŠEVIĆ i sur. 2006: 93
- SL. 9. MRDULJAŠ, 2005.b: 85; *** 2007.b: 428
- SL. 10. GALIJAŠEVIĆ i sur. 2006: 27; *** 2004.f: 24
- SL. 11. GALIJAŠEVIĆ i sur. 2006: 132; PAVER NJIRIĆ, 2004: 38
- SL. 12. NJIRIĆ, 2001: 71; BERNFEST i sur., 2011: 307
- SL. 13. GALIJAŠEVIĆ i sur. 2006: 42, 43
- SL. 14. MRDULJAŠ, 2005.a: 131
- SL. 15. http://www.d-a-z.hr/ostalo/natjecaji/naselje_spansko-oranice.htm; NŠ, Pavlenski put
- SL. 16. <http://www.d-a-z.hr/?sec=natjecajirezultat&id=19>

(U potpisu ilustracija stambenih zgrada navedena je godina izdavanja uporabne dozvole, a u potpisu ilustracija stambenih naselja navedeno je razdoblje izdavanja uporabnih dozvola za stambene zgrade.)

TABL. I. <http://www.apn.hr>

TABL. II. *** 2004.b: 3997

TABL. III. <http://www.apn.hr>

(Preuzeti podatci su sistematizirani, provjereni, usklađeni i dopunjeni te sintezno prikazani.)

SAŽETAK

SUMMARY

SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION SCHEME IN CROATIA

After it gained independence in 1991, the Republic of Croatia went through the Homeland War which caused not only the destruction of approximately 590 estates or 160 000 housing units but also the slowing down of economic activities, the slow post-war economic recovery and a smaller number of residential building projects. A chronic shortage of residences in big cities before the war was only aggravated by the migration of people from the war areas. The first organized housing scheme in the post-war period was the Homeland War Victims Housing Scheme launched in 1996 with the goal of providing housing for a growing number of people. The rest of the citizens were not included in the scheme and were left to the free housing market where the property demands and prices of housing units were on the rise. In the late 1990s, the Croatian government initiated the formation of the Social Housing Construction Scheme. It was supported by the Faculty of Architecture, University of Zagreb with the goal of meeting housing requirements, improving the housing quality for a great number of people, and advancing architectural practice. The implementation of the scheme commenced in late 2001, and the main characteristics were its large-scale and multi-level application. The experiences gained in the implementation of the Homeland War Victims Housing Scheme were used for this new government-backed project. Certain corrections made in the scheme included the sections related to the prescribed organisation parameters, housing standards and implementation conditions and possibilities. Efforts were also made in the area of construction in that the required number of housing units were to be built all over the country in a relatively short period of time and with an additional task of protecting the space from unplanned building. The Ministry of Construction and the Agency for Mediation and Transactions of Specific *Real Estate* Property were in charge of the implementation of the scheme. Additional provisions were made for the establishment of non-profit organisations on the local level which was an opportunity seized by the cities of Varazdin, Rijeka, Koprivnica and Du-

brovnik. The obligation of the local government was to ensure a lot and public utilities, while the national government was to take care of the construction in the amount of 25% of the standard construction costs, from design, building, and supervision to value added tax. The costs of land development and public utilities were not included in the standard costs and could amount to maximum 40% of the standard cost of the apartment's usable surface area. The prescribed maximum price for apartments was 1.125,66 €/m² of its usable surface area. From 2004 the public funding was to stimulate construction and reconstruction of apartment buildings and family houses which provide private people new housing according to the prescribed standard by covering 25% of the standard building cost. The scheme also includes the defined needs and project programme, and the Regulations on the Minimum Technical Requirements for Design and Construction of Apartments in the Social Housing Construction Scheme. The regulations are the only valid document which prescribed and structured all the elements of the apartments. That is why its application became habitual in housing projects even outside the framework of this scheme. Review of the project documentation was conducted by professional architectural reviewers from the Faculty of Architecture in Zagreb.

A significant number of housing units was built during the first year of the scheme's implementation, whereas the building activities in later periods somewhat subsided. The period 2011-2011 saw the construction of 5533 housing units in 173 solely residential and residential and commercial buildings, and in one complex of single-storey and two-storey row houses in Đurđevac. The architectural design competitions held in the beginning of the scheme's implementation for residential buildings and estates enabled both prominent and young, unknown architects to see the execution of their designs. The competitions held as part of the scheme resulted in the construction of the Špansko – Oranice and Novi Jelkovec estates in Zagreb and a large number of individual buildings. After 2004,

architectural design competitions were abandoned in favour of public procurement. The only exception was the competition for the Sopnica jug estate in Zagreb whose design has never been executed. The residential buildings within the Social Housing Construction Scheme were all constructed according to the Regulations, which resulted with a wide range of buildings of exceptional quality. Among numerous realized projects envisaged by the scheme there are several of those which stand out by their successful integration in the surrounding space in terms of architectural treatment of forms and facades (residential buildings Krapina, Krapinske Toplice, Delnice); those which are creatively designed (buildings in Đakovo, S4 in Zagreb's Špansko estate and in Vrgorac), and those which feature skilfully organized communal spaces and housing units (buildings in Krapina, B1 in Zadar and Rovinj). With their number and quality, the residential buildings within the scheme most certainly left a mark on Croatian architecture in the early 21st century, which is attested by a number of Croatian and international awards and commendations given to their architects for the buildings in Đakovo, Krapinske Toplice, Cres, Rovinj, Sambor, Delnice and Vrgorac.

The research results suggest the necessity of the following activities: holding architectural and urban design competitions for residential buildings whose construction is publicly financed, recommending adequate types of housing, revising certain sections of the Regulations and establishing the ratio between the value of construction and the value of lots in relation to one m² of the newly built apartments in big cities.

The Social Housing Construction Scheme provided a successful model which has gone through numerous corrections in relation to laws and the relationship of the location communities, and the possibilities of potential users of such a form of housing. With careful attention of people's real needs and with certain revisions, the scheme achieved its goal and provided better and more accessible housing to Croatian citizens.

BORKA BOBOVEC
IVAN MLINAR

BIOGRAFIJE

BIOGRAPHIES

Dr.sc. **BORKA BOBOVEC** diplomirala je i magistrirala na Arhitektonskom fakultetu, a doktorirala na Filozofskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu. U Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja bavi se stručnim radom. Predsjednica je međunarodne strukovne udruge European Hrvatska.

Doc. dr.sc. **IVAN MLINAR** završio je Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, na kojem je doktorirao i gdje se bavi nastavnim, znanstvenim i stručnim radom.

BORKA BOBOVEC, PhD, obtained a BA and a MA degree at the Faculty of Architecture, and a PhD at the Faculty of Humanities and Social Sciences Zagreb. She is employed at the Ministry of Construction and Physical Planning. She is the president of the international professional association European Croatia.

IVAN MLINAR, PhD, assistant professor, obtained his PhD degree at the Faculty of Architecture, University of Zagreb where he works as a researcher and lecturer.

